



## Aviso por el cual se da a conocer el Programa de Certificación de Edificaciones Sustentables de la Ciudad de México

Publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México por la Secretaría del Medio Ambiente de la CDMX (la "SEDEMA") el 6 de noviembre de 2023 (el "Aviso").

A la SEDEMA, le corresponde el desarrollo de programas que fomenten la autorregulación y auditoría ambiental. De acuerdo con esa facultad y bajo el compromiso adoptado en el año 2015 ante las Naciones Unidas, se encuentran las directrices de los diecisiete objetivos de desarrollo sostenible, entre los que se destacan para efectos del presente Aviso las siguientes: **i)** "Reducir la desigualdad de los países y entre ellos"; **ii)** "Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos, sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles"; y **iii)** "Promover sociedades pacíficas e inclusivas para el desarrollo sostenible, facilitar el acceso a la justicia para todos y construir a todos los niveles instituciones eficaces e inclusivas que rindan cuentas", entre otros.

Para el cumplimiento con los preceptos mencionados y las políticas ambientales la SEDEMA emite el Aviso.

### I. OBJETIVO Y ÁMBITO DE VALIDEZ.

El programa de certificación de edificaciones sustentables (el "**PCES**" o el "**Programa**" indistintamente) es un programa de autorregulación, con el objetivo de promover y fomentar la reducción de emisiones contaminantes y el uso eficiente de los recursos naturales durante el diseño, construcción y operación de edificaciones en la Ciudad de México, basado en un proceso de certificación que se enfoca en la adopción de acciones de sustentabilidad e indicadores de cumplimiento; buscando también beneficios sociales que permitan mejorar la calidad de vida de los habitantes en la Ciudad de México.

El Programa está dirigido a las edificaciones ubicadas en la Ciudad de México en etapa de diseño, construcción, y operación, destinadas a los usos siguientes: habitacional o residencial, comercial, de servicios, recreativos, espectáculos y de usos mixtos; la participación en el Programa es voluntaria.

Definiciones:

**i) Etapa de diseño y construcción:** La fase del proyecto en la que se lleva a cabo el desarrollo conceptual, se construye la edificación o se modifican las instalaciones.

**ii) Etapa de operación:** La fase de ocupación y uso de la edificación, así como de sus sistemas principales.

### II. PROCEDIMIENTO DE CERTIFICACIÓN.

#### II.1. REGISTRO.

El Aviso señala el procedimiento y los requisitos que se debe de seguir a para que el promovente lleve a cabo las acciones correspondientes contempladas en el plan de implementación con la finalidad de obtener el **Certificado de Edificación Sustentable**, que es el documento emitido por la SEDEMA que acredita la culminación satisfactoria del PCES.

El proceso lo realiza la SEDEMA, a través de la Dirección General de Evaluación de Impacto y Regulación Ambiental (la "**DGEIRA**" o "**Dirección**" indistintamente) con ayuda de un implementador, que será la persona física o moral autorizada por la SEDEMA a través de la DGEIRA que funja como el encargado del acompañamiento y asesoría de la edificación durante el proceso de certificación del Programa, así como de la elaboración del informe diagnóstico, plan de implementación, informe de implementación y el reporte de revalidación del certificado ("**Implementador**").

## Notice disclosing the Sustainable Buildings Certification Program of Mexico City

Published in Mexico City's Official Gazette by the Ministry of the Environment of CDMX ("SEDEMA") on November 6th, 2023 (the "Notice").

SEDEMA is responsible for developing programs that promote self-regulation and environmental auditing. In accordance with this authority and the 2015 commitment before the United Nations, the Notice highlights the seventeen sustainable development goals, including: **i)** "Reducing inequality within and among countries"; **ii)** "Making cities and human settlements inclusive, safe, resilient, and sustainable"; and **iii)** "Promoting peaceful and inclusive societies for sustainable development, ensuring access to justice for all, and building effective, inclusive institutions at all levels," among others.

To comply with the foregoing principles and environmental policies, SEDEMA issues the Notice.

### I. PURPOSE AND SCOPE OF VALIDITY.

The Sustainable Buildings Certification Program (either "**PCES**" or "**Program**") is a self-regulation initiative aimed at promoting the reduction of pollutants and efficient use of natural resources during the design, construction, and operation of buildings in Mexico City. It is based on a certification process focusing on sustainability actions and compliance indicators, also seeking social benefits to enhance the quality of life for residents in Mexico City.

The Program is aimed at buildings in Mexico City at the design, construction, and operation stages, destined for residential, commercial, service, recreational, entertainment and mixed-use purposes. Participation in the program is voluntary.

Definitions:

**i) Design and Construction Stage:** The phase of the project involving conceptual development, building construction, or facility modifications.

**ii) Operation Stage:** The phase of building occupancy and use, including its main systems.

### II. CERTIFICATION PROCEDURE.

#### II.1. REGISTRATION.

The Notice outlines the procedure and requirements for the applicant to follow to carry out the actions outlined in the implementation plan. This is to obtain the **Sustainable Building Certificate**, issued by SEDEMA, accrediting the successful completion of the PCES.

The process is managed by SEDEMA through the General Directorate of Impact Assessment and Environmental Regulation (either "**DGEIRA**" or "**Director**") with the assistance of an implementer. The implementer, authorized by SEDEMA through DGEIRA, serves as the guide and advisor for the building during the certification process. They are responsible for producing the diagnostic report, implementation plan, implementation report, and certificate revalidation report ("**Implementer**").



Ante esa Dirección los promoventes deben de hacer la solicitud del registro de su Programa, misma que evaluará la documentación presentada. De no existir observaciones o requisitos que deban de subsanarse, la DGEIRA emitirá un Acuerdo de Registro.

Posteriormente el promovente deberá presentar un Informe de Diagnóstico de la Edificación ("Informe de Diagnóstico"), que será elaborado y firmado por el implementador, previamente seleccionado por el promovente del padrón de implementadores del Programa, que contendrá el resultado de la evaluación del estado de cumplimiento de la edificación al marco legal ambiental aplicable y de las acciones de sustentabilidad existentes. Asimismo, el Informe de Diagnóstico llevará anexo el plan de implementación elaborado por el implementador en el que se describirán las acciones que la promovente llevará a cabo para atender los incumplimientos u omisiones relacionadas con el marco legal ambiental aplicable y para la aplicación, documentación y soporte de los indicadores de cumplimiento y las acciones de sustentabilidad contempladas ("Plan de Implementación").

De no existir observaciones, o una vez subsanadas, la SEDEMA a través de la DGEIRA emitirá la aceptación del Informe Diagnóstico y Plan de Implementación, mismos que se podrán solicitar su modificación siempre y cuando se solicite a la DGEIRA y esa los acepte.

## **II.2. IMPLEMENTACIÓN.**

**i) Etapa de diseño y construcción:** La implementación se sujetará al calendario de obra, debiendo informar a la DGEIRA, cada noventa días naturales, contados a partir de la notificación de registro al programa, sobre los avances en la construcción de la edificación y la ejecución del Plan de Implementación. La conclusión de los trabajos del plan de implementación deberá corresponder con la fecha del aviso de uso y ocupación.

**ii) Etapa de operación:** La conclusión de los trabajos del plan de implementación será dentro de los ciento veinte días naturales posteriores a la notificación del acuerdo de registro al programa.

En ambos casos, la promovente deberá hacer del conocimiento a la DGEIRA sobre la conclusión de los trabajos del plan de implementación, en un término de hasta diez días hábiles posteriores a la conclusión de éstos, mediante la entrega del informe de implementación el cual contendrá: **i)** la descripción de las acciones desarrolladas por el promovente para dar cumplimiento a la normatividad ambiental y acciones de sustentabilidad; **ii)** evidencia técnica y documental que soporte el cumplimiento del punto inmediato anterior; y **iii)** la liberación de condicionantes de impacto ambiental, en el caso de la modalidad de diseño y construcción (el "Informe de Implementación").

El Procedimiento de Certificación podrá ser prorrogado por una única ocasión en caso de que el promovente lo requiera, siempre y cuando lo autorice la DGEIRA.

## **II.3. CERTIFICACIÓN.**

De no existir observaciones, o una vez subsanadas, la SEDEMA a través de la DGEIRA emitirá el Acuerdo de Emisión de Certificado correspondiente, que indicarán la vigencia, tipo de certificado (de acuerdo con la etapa en la que se encuentre la edificación), línea base de indicadores de cumplimiento, listado de acciones de sustentabilidad implementadas, metas de cumplimiento y objetivos de mejora continua.

## **III. CERTIFICADO DE EDIFICACIÓN SUSTENTABLE.**

El certificado de edificación sustentable es el documento emitido por la SEDEMA que acredita la culminación satisfactoria del PCES ("CES" o "Certificado").

Una vez obtenido el CES el promovente deberá exhibir en un lugar visible el mismo o en su defecto una copia fotostática, lo anterior con la finalidad de informar a todos los ocupantes del edificio los indicadores de cumplimiento y las acciones de sustentabilidad implementadas. Asimismo, mediante un escrito firmado por el representante legal, el promovente podrá hacer de conocimiento a la SEDEMA su interés de publicar los resultados obtenidos por la certificación, características generales y ubicación de la edificación a través de los medios que determine la SEDEMA.

### **III.1. CARACTERÍSTICAS.**

**i)** El Certificado es intransferible;

**ii)** Tendrá una vigencia de tres años, siempre y cuando: **i)** mantenga o mejore las condiciones por las cuales se emitió el certificado; **ii)** entregue el informe anual de seguimiento del Programa;

**iii)** Perderá su vigencia cuando: **i)** sea omiso en presentar el informe anual de seguimiento del programa; **ii)** incumpla con algún ordenamiento del marco legal ambiental aplicable; y **iii)** modifique las instalaciones o condiciones de operación sin dar aviso previo a la SEDEMA;

**iv)** La SEDEMA a través de la DGEIRA podrá corroborar, mediante una visita de reconocimiento técnico, que los supuestos por los cuales se otorgó el Certificado permanecen en cumplimiento;

**v)** El CES podrá ser revalidado siempre y cuando lo solicite ante la DGEIRA con una anticipación de cuarenta y cinco días hábiles previos a la conclusión de su vigencia, presentando la documentación solicitada en el Aviso.

Applicants must submit their program registration request to DGEIRA, which will assess the provided documentation. If no observations or corrective actions are required, DGEIRA will issue a Registration Agreement.

Subsequently, the applicant must submit a Building Diagnostic Report ("Diagnostic Report"), prepared and signed by the implementer chosen from the Program's implementers list. The report includes an evaluation of the building's compliance with applicable environmental laws and existing sustainability actions. The Diagnostic Report is accompanied by the implementation plan, outlining the actions the applicant will take to address legal and sustainability compliance, application documentation, and support for compliance indicators and sustainability actions ("Implementation Plan").

Upon acceptance by SEDEMA through DGEIRA, applicants can request modifications to the Diagnostic Report and Implementation Plan, subject to approval by DGEIRA.

## **II.2. IMPLEMENTATION.**

**i) Design and Construction Stage:** Implementation follows the construction schedule, with progress reports submitted to DGEIRA every ninety calendar days from the program registration notification. The completion of the implementation plan should align with the notice of use and occupancy.

**ii) Operation Stage:** The completion of the implementation plan is within one hundred and twenty natural days after the program registration notification.

In both cases, applicants must inform DGEIRA about the completion of the implementation plan within ten business days after its conclusion. This is done through the submission of the implementation report, including: **i)** a description of the actions taken to comply with environmental regulations and sustainability actions; **ii)** technical and documentary evidence supporting the previous point; and **iii)** the release of environmental impact conditions, in the case of design and construction modality ("Implementation Report").

The Certification Procedure may be extended once upon request by the applicant, subject to DGEIRA approval.

## **II.3. CERTIFICATION.**

If there are no observations or once they are addressed, SEDEMA through DGEIRA will issue the corresponding Certificate Issuance Agreement. This agreement includes information on validity, certificate type (based on the building's stage), baseline compliance indicators, a list of implemented sustainability actions, compliance goals, and continuous improvement objectives.

## **III. SUSTAINABLE BUILDING CERTIFICATE.**

The sustainable building certificate is the document issued by SEDEMA accrediting the successful completion of the PCES (either "CES" or "Certificate").

Once obtained, applicants must display the CES prominently or provide a photocopy. This is done to inform all building occupants about the compliance indicators and implemented sustainability actions. Additionally, through a written statement signed by the legal representative, applicants may express their interest to SEDEMA in publishing the certification results, general characteristics, and building location through channels determined by SEDEMA.

### **III.1. CHARACTERISTICS.**

**i)** The Certificate is non-transferable;

**ii)** It has a validity of three years, provided that: **i)** conditions for issuance are maintained or improved; **ii)** the annual Program follow-up report is submitted;

**iii)** It loses validity when: **i)** there is a failure to submit the annual Program follow-up report; **ii)** there is non-compliance with any applicable legal environmental regulation; and **iii)** there is a modification to facilities or operating conditions without prior notice to SEDEMA;

**iv)** SEDEMA through DGEIRA can verify, through a technical recognition visit, that the conditions for which the Certificate was granted remain compliant;

**v)** The CES can be revalidated if requested from DGEIRA at least forty-five business days before its expiration. This request must include the documentation outlined in the Notice.

## IV. ACCIONES DE SUSTENTABILIDAD.

Las acciones de sustentabilidad son aquellas adoptadas por el promovente, que responden a los rubros ambientales y provocan la mejora en el desempeño ambiental de la edificación, evitan o minimizan el impacto ambiental, económico y social producido durante la construcción y operación de las edificaciones que se planifican y desarrollan en la Ciudad de México.

Las acciones de sustentabilidad implementadas deberán agruparse e incluirse en el Informe Diagnóstico, el Plan de Implementación o el Informe de Implementación, según corresponda, por rubro e indicador ambiental, con la finalidad de sumar los resultados de cada una de las acciones y determinar la mejora en el desempeño ambiental general de la edificación.

A continuación se señalan los rubros que el Aviso contempla, junto con sus acciones de sustentabilidad:

### IV.1. RUBRO: AHORRO Y EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Acciones de Sustentabilidad:

**i) Reducción en el Consumo de Energía Eléctrica:** Tiene por objetivo implementar actividades en la edificación encaminadas a reducir el consumo de energía eléctrica, no importando su fuente y fomentar su uso eficiente a través de la adquisición, instalación, operación y mantenimiento de equipos, sistemas y políticas.

**ii) Generación y Consumo de Energía de Fuentes Renovables:** Tiene por objetivo la sustitución en el consumo de la energía proveniente de la red eléctrica o combustibles, a través de todas las actividades de generación de energía eléctrica, térmica en sitio y al consumo de energía proveniente de fuentes renovables.

**iii) Reducción en el consumo de combustibles:** Tiene por objetivo implementar actividades en la edificación encaminadas a reducir el consumo de combustibles, no importando su fuente, y fomentar su uso eficiente a través de la adquisición, instalación, operación y mantenimiento de equipos, sistemas y políticas.

### IV.2. RUBRO: AHORRO EN EL CONSUMO DE AGUA Y SU TRATAMIENTO.

Acciones de Sustentabilidad:

**i) Reducción en el Consumo de Agua:** Tiene por objetivo implementar actividades en la edificación encaminadas a reducir el consumo de agua, no importando su fuente, y fomentar su uso eficiente a través de la adquisición, instalación, operación y mantenimiento de equipos, sistemas y políticas.

**ii) Consumo de Agua Pluvial y Agua Tratada Dentro o Fuera de la Edificación:** Esta acción tiene por objetivo la sustitución en el consumo de agua potable proveniente de la red, a través de todas las actividades de tratamiento de agua en sitio, al consumo de agua tratada proveniente fuera de la edificación, así como la captación y consumo de agua pluvial.

### IV.3. RUBRO: MANEJO ADECUADO EN LOS RESIDUOS GENERADOS.

Acciones de Sustentabilidad:

**i) Reducción y Valorización de Residuos:** Tiene por objetivo la prevención, minimización y reducción en la generación de residuos, así como el aprovechamiento y valorización de los mismos.

### IV.4. RUBRO: CALIDAD DE VIDA Y RESPONSABILIDAD SOCIAL.

Acciones de Sustentabilidad:

**i) Implementación de Campañas de Educación Ambiental y Social:** Tiene por objetivo la difusión de temas relacionados con la educación ambiental dentro y fuera de la edificación a través de cualquier medio.

### IV.5. RUBRO: MITIGACIÓN DE IMPACTOS AMBIENTALES.

Acciones de Sustentabilidad:

**i) Superficie de Área Verde:** Tiene por objetivo la conservación, instalación, construcción y mantenimiento de área verde dentro de la edificación, así como la adopción de áreas verdes fuera de la misma.

**ii) Uso de Materiales Reciclados:** Esta acción tiene por objetivo la adquisición y uso de materiales, insumos y productos con contenido reciclado con el objeto de reducir los impactos ambientales de la edificación.

**iii) Reducción y Captura de Gases de Efecto Invernadero Dentro y Fuera de la Edificación:** Esta acción tiene por objetivo la aplicación de actividades, dentro o fuera de la edificación, que permitan reducir, capturar o mitigar las emisiones de gases de efecto invernadero, directas o indirectas generadas por la operación de las edificaciones.

El cumplimiento de las acciones de sustentabilidad no exime a la promovente del cumplimiento al marco legal ambiental aplicable

## V. TRANSITORIOS.

El presente Programa deja sin efectos al programa de certificación de edificaciones sustentables publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el veintitrés de diciembre de dos mil veinte.

## IV. SUSTAINABILITY ACTIONS.

Sustainability actions are those adopted by the applicant that address environmental areas, enhancing the overall environmental performance of the building, and minimizing the environmental, economic, and social impact during construction and operation in Mexico City.

Implemented sustainability actions must be grouped and included in the Diagnostic Report, Implementation Plan, or Implementation Report, as applicable, by category and environmental indicator. This is done to aggregate the results of each action and determine the overall environmental performance improvement of the building.

Below are the categories outlined in the Notice, along with their sustainability actions:

### IV.1. CATEGORY: ENERGY SAVINGS AND EFFICIENCY.

Sustainability Actions:

**i) Reduction in Electrical Energy Consumption:** Aims to implement activities in the building to reduce electrical energy consumption, regardless of its source, and promote efficient use through the acquisition, installation, operation, and maintenance of equipment, systems, and policies.

**ii) Generation and Consumption of Renewable Energy:** Aims to substitute energy consumption from the electrical grid or fuels through all activities related to the generation of electrical and thermal energy on-site and the consumption of energy from renewable sources.

**iii) Reduction in Fuel Consumption:** Aims to implement activities in the building to reduce fuel consumption, regardless of its source, and promote efficient use through the acquisition, installation, operation, and maintenance of equipment, systems, and policies.

### IV.2. CATEGORY: WATER SAVINGS AND TREATMENT.

Sustainability Actions:

**i) Reduction in Water Consumption:** Aims to implement activities in the building to reduce water consumption, regardless of its source, and promote efficient use through the acquisition, installation, operation, and maintenance of equipment, systems, and policies.

**ii) Use of Rainwater and Treated Water Inside or Outside the Building:** Aims to substitute the consumption of potable water from the network through all on-site water treatment activities, consumption of treated water from outside the building, as well as the collection and use of rainwater.

### IV.3. CATEGORY: PROPER WASTE MANAGEMENT.

Sustainability Actions:

**i) Reduction and Valorization of Waste:** Aims to prevent, minimize, and reduce waste generation, as well as utilize and valorize waste.

### IV.4. CATEGORY: QUALITY OF LIFE AND SOCIAL RESPONSIBILITY.

Sustainability Actions:

**i) Implementation of Environmental and Social Education Campaigns:** Aims to disseminate topics related to environmental education inside and outside the building through any means.

### IV.5. CATEGORY: MITIGATION OF ENVIRONMENTAL IMPACTS.

Sustainability Actions:

**i) Green Area Surface:** Aims to conserve, install, construct, and maintain green areas inside the building, as well as adopt green areas outside the building.

**ii) Use of Recycled Materials:** Aims to acquire and use materials, supplies, and products with recycled content to reduce the environmental impacts of the building.

**iii) Reduction and Capture of Greenhouse Gases Inside and Outside the Building:** Aims to apply activities, inside or outside the building, to reduce, capture, or mitigate direct or indirect emissions of greenhouse gases generated by the operation of buildings.

Compliance with sustainability actions does not exempt the applicant from compliance with applicable environmental legal frameworks.

## V. TRANSITORY PROVISIONS.

This Program renders ineffective the sustainable building certification program published in the Official Gazette of Mexico City on December 23th, 2020.

## Autores

## Authors



### Carlos Ibarra

#### Partner / Socio

Real Estate & Hospitality / Inmobiliario y Hospitalidad  
Public-Private Partnerships / Asociaciones Público Privadas  
✉ cibarra@ibarrapg.com



### Adrián del Paso

#### Partner / Socio

Environment / Ambiental  
Life Sciences / Ciencias de la Vida  
Administrative & Regulatory Law / Administrativo & Regulatorio  
✉ adelpaso@ibarrapg.com



### Mauricio Sandoval

#### Senior Associate / Asociado Senior

Environment / Ambiental  
Administrative & Regulatory Law / Administrativo & Regulatorio  
✉ msandoval@ibarrapg.com



### José Navarro

#### Law Clerk / Pasante

Environment / Ambiental  
✉ pnavarro@ibarrapg.com

