



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes
Grupo Parlamentario del Partido
MORENA

Ciudad de México, a 9 de octubre de 2018.

DIPUTADO JOSÉ DE JESÚS MARTÍN DEL CAMPO CASTAÑEDA.
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA.
P R E S E N T E.

La suscrita diputada María de Lourdes Paz Reyes, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Movimiento de Regeneración Nacional, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 13, fracción IX, de la Ley Orgánica y 101 del Reglamento, ambos del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este Honorable pleno, con el carácter de urgente y obvia resolución, la siguiente:

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO PARA EXHORTAR AL JEFE DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO PARA QUE INSTRUYA AL TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, A QUE DECLARE UNA MORATORIA URBANA, CON EL OBJETO DE IMPEDIR QUE CONTINÚEN LOS GRANDES DESARROLLOS INMOBILIARIOS, HASTA QUE SE APRUEBE LA NUEVA POLÍTICA QUE SERÁ IMPLEMENTADA PARA LA AUTORIZACIÓN DE LOS PROYECTOS, ASÍ COMO LAS NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL APLICABLES.

Antecedentes.



Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

De acuerdo con datos publicados por el Instituto de Estadística y Geografía (INEGI)¹, en el año 2015, la Ciudad de México tenía una población total de 8,918,653 personas y un número de viviendas que ascendió a 2,601,323.

Asimismo, el crecimiento de la población ha representado el 0.8 por ciento anual, entre los años 2000 y 2015², por lo que de manera proporcional se incrementaron los requerimientos de vivienda e infraestructura urbana para los capitalinos.

Al respecto, es un hecho del conocimiento público que durante la última administración del Gobierno de la Ciudad de México se agudizó el problema del crecimiento urbano desordenado, originado por la falta de planeación adecuada, las violaciones recurrentes a las normas y restricciones de los usos del suelo por parte de empresas inmobiliarias y la omisión o complicidad de las autoridades encargadas de autorizar la expedición de licencias de construcción, así como de verificar y suspender las obras irregulares.

De manera especial llama la atención las declaraciones del Arquitecto Felipe de Jesús Gutiérrez Gutiérrez, Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien manifestó que "el impacto económico de la industria de la construcción hace inviable declarar una moratoria urbana en la capital del país"³, circunstancia que resulta preocupante pues deja ver que el principal compromiso de la actual administración es con los desarrolladores, quienes en muchos casos infringen la

¹ Véase el documento denominado Panorama sociodemográfico de la Ciudad de México, de Ciudad de México, 2015, consultado en la página electrónica http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/inter_censal/panorama/702825082178.pdf el día 5 de octubre de 2018.

² Véase el documento Delimitación de las zonas metropolitanas de México 2015, p. 107, consultado en http://internet.contenidos.inegi.org.mx/contenidos/Productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825006792.pdf el 5 de octubre de 2018.

³ Consúltense la nota periodística publicada por el diario La Jornada, de fecha 9 de junio de 2017, p. 31, visible en <https://www.jornada.com.mx/2017/06/09/capital/031n2cop>



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

ley, y no con los vecinos que resultan afectados en sus derechos, específicamente en lo referente a la calidad de los servicios públicos y la movilidad dentro de las zonas donde habitan.

No obstante lo anterior, cabe aclarar que esta propuesta no pretende frenar el desarrollo de la Ciudad, pues éste debe ser constante; sin embargo, resulta necesario revisar la normatividad, políticas públicas, procedimientos administrativos y criterios de operación de la autoridad en materia de planeación, desarrollo urbano y construcción de vivienda, antes de continuar con el desarrollo inmobiliario que ha facilitado las actividades lucrativas para unas cuantas personas a cambio de la afectación de los derechos de una gran cantidad de habitantes de la Ciudad.

A partir del año 2014, vecinos de diferentes zonas de la Ciudad han solicitado que se implemente lo que denominan una "moratoria urbana", para impedir nuevos desarrollos inmobiliarios de gran impacto urbano, que demandan la prestación de servicios públicos, petición que no ha sido atendida por las autoridades, a pesar de que también se ha integrado a la agenda de diversos partidos políticos, específicamente del Movimiento de Regeneración Nacional, el Partido Revolucionario Institucional y el Partido Acción Nacional.

Destaca que durante el año 2015, los integrantes de la *Red Anáhuac por los bienes comunes* solicitaron que se declare la moratoria urbana, ante la ola de megaproyectos que se construyen en la Ciudad, indicando textualmente:

"No nos oponemos al progreso y a la urbanización, siempre y cuando esta última sea fruto del análisis de las necesidades locales en materia de movilidad, disponibilidad de recursos hídricos, mezclas de usos de



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

*suelo y capacidad de carga ambiental y urbana*⁴.

En coincidencia con la molestia vecinal descrita, ese mismo año la revista Forbes publicó un artículo sobre los principales problemas sociales y ambientales de la Ciudad, indicando el riesgo de que colapse la prestación del servicio de suministro de agua potable; asimismo se advirtió sobre la grave pérdida del vital líquido que presenciamos todos los días, la cual se confirma con el creciente número de colonias que carecen del servicio o lo reciben de manera irregular a través de la modalidad denominada "tandeo". En este contexto, el aumento de la demanda del servicio de agua potable con motivo de la construcción de conjuntos habitacionales o plazas comerciales afecta aún más la disponibilidad del líquido vital. Dentro de los datos contenidos en el reportaje mencionado se indican los siguientes:

Hoy queda menos de 1% de los depósitos lacustres del Valle de México. En las últimas décadas, el Centro de Estudios Jurídicos y Ambientales, AC, estima que la disponibilidad per cápita del agua de la Cuenca del Valle de México decreció 46%.

El 70% del abastecimiento del agua se hace de un acuífero que se encuentra frente a un riesgo de agotamiento.

Asimismo, las pérdidas del vital líquido en la ciudad alcanzan un 40%, lo que pone de manifiesto la necesidad de modernizar la red de distribución.

Cabe mencionar que durante el año 2017, la Comisión de Derechos Humanos del entonces Distrito Federal se pronunció sobre la necesidad de que el

⁴ Consultar nota periodística del diario La Jornada, de fecha 7 de julio de 2015, p. 33, visible en <http://www.jornada.com.mx/2015/07/07/capital/033n3cap>



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

desarrollo urbano y movilidad promuevan una mejora colectiva de la calidad de vida, indicando que "es inaplazable que la gestión de políticas públicas en materia de desarrollo urbano y movilidad de las personas se integre bajo el pleno respeto a los derechos humanos"⁵.

Como respuesta a las peticiones ciudadanas descritas, la Doctora Claudia Sheinbaum Pardo, Jefa de Gobierno electa, ha expresado que revisará la legalidad de nuevos desarrollos inmobiliarios, pues la "ciudad no puede seguir creciendo de la manera que ha venido creciendo, hay mucha molestia ciudadana porque no ha ido acompañado de servicios. Se están revisando cada uno de los proyectos y no vamos a autorizar nada sin preguntarle a la ciudadanía"⁶.

Problemática Planteada.

Durante la sesión del pasado 4 de octubre el Pleno de este Congreso aprobó un punto de acuerdo para que se declare una moratoria urbana en la demarcación territorial de Miguel Hidalgo, partiendo de un diagnóstico que reconoce el crecimiento desordenado de la Ciudad, ante la omisión de las autoridades, como se advierte del apartado de antecedentes de la propuesta presentada por el Diputado Federico Döring Casar, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional:

A lo largo de las últimas administraciones capitalinas, hemos sido testigos de un crecimiento urbano excesivo y descontrolado, mismo que ha repercutido directamente en la calidad de vida de quienes habitamos la ciudad. La escasez de servicios y el entorpecimiento de la movilidad urbana son tan solo unos de los males del crecimiento

⁵ Consultar boletín 08/2017 de la CDHDF visible en <https://cdhdf.org.mx/2017/01/el-desarrollo-urbano-y-movilidad-deben-promover-una-mejora-colectiva-de-la-calidad-de-vida/>

⁶ Véase <https://noticieros.televisa.com/ultimas-noticias/sheinbaum-sector-inmobiliaria-disenaran-plan-desarrollo-urbano-cdmx/> consultada el 5 de octubre de 2018.



Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

urbano desordenado que vive nuestra ciudad.

Somos testigos de cómo la corrupción urbana sigue creciendo, cada vez son más las obras, que amparadas en lagunas jurídicas, o en "concesiones" administrativas violentan la normatividad urbana. Resulta inconcebible que, pese a las múltiples denuncias y quejas ciudadanas, las autoridades capitalinas sigan permitiendo desarrollos inmobiliarios que solo benefician a unos cuantos⁷.

En coincidencia con el criterio aprobado por la Asamblea Legislativa, se ha externado la preocupación por parte de la Jefa de Gobierno Electa y de los titulares de once Alcaldías, sobre la forma en que durante la actual administración se han realizado obras de gran impacto urbano, como las construcciones de conjuntos habitacionales o plazas comerciales, por lo que se reitera la necesidad de declarar una moratoria urbana que tenga por efecto detener el otorgamiento de permisos de construcción para grandes proyectos, hasta que se defina la nueva política aplicable al desarrollo inmobiliario y consultar con los habitantes de la ciudad los proyectos de desarrollo urbano⁸.

Por lo anterior, resulta indispensable que el Poder Legislativo de la Ciudad impulse acciones coordinadas y ejerza sus funciones de fiscalización de las autoridades administrativas para garantizar que el crecimiento urbano sea ordenado, con apego a la ley, los instrumentos de planeación, las normas de uso de suelo y cumpliendo con los procedimientos aplicables.

Consideraciones.

⁷ Consultar la Gaceta Parlamentaria del Congreso de la Ciudad de México, de fecha 4 de octubre de 2018, pp. 157-163, visible en <https://congresociudaddemexico.gob.mx/gaceta-parlamentaria-802-1.html>

⁸ Consultar nota periodística en Capital CDMX, de fecha 6 de octubre de 2018, visible en <https://capital-cdmx.org/nota-Acuerdan-Sheinbaum-y-alcaldes-de-Morena-la-suspension-inmediata-de-megaconstrucciones-para-lo-que-resta-del-ano201861018>



LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

Primera. El artículo 13, fracción IX, de la Ley Orgánica; 5, fracción I, y 101 del Reglamento, ambos del Congreso de la Ciudad de México, establecen que es atribución del Poder Legislativo local aprobar proposiciones con punto de acuerdo que presenten los diputados, previendo el procedimiento para la discusión de los asuntos de urgente y obvia resolución.

Segunda. La Constitución Política de la Ciudad de México garantiza los derechos de los gobernados a la vivienda, a la Ciudad y al agua, bajo determinados criterios como la sustentabilidad y la factibilidad de servicios.

El derecho a la vivienda tiene el objetivo esencial de garantizar a las personas el que dispongan de un espacio para habitar. En el caso del derecho a la Ciudad se presenta bajo una doble connotación, pues por un lado se refiere al uso y usufructo de los bienes públicos bajo criterios de sustentabilidad, y por otro lado, es un derecho colectivo que garantiza el respeto a otros derechos humanos. Por lo que toca al derecho al agua, contempla el acceso al líquido vital, tal como se advierte del contenido literal de los artículos 9 apartado E, numeral 1; 12 apartado 1, y 16, apartado B, numerales 1 y 3, inciso c) que señalan lo siguiente:

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 9 Ciudad solidaria.

E. Derecho a la vivienda 1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.

2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.

Artículo 12



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

Derecho a la Ciudad 1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

Artículo 16

Ordenamiento territorial

A.

B. Gestión sustentable del agua

1. Las autoridades de la Ciudad de México garantizarán la disposición y distribución diaria, continua, equitativa, asequible y sustentable del agua, con las características de calidad establecidas en esta Constitución.

2

3. La política hídrica garantizará:

a), b).

c) La satisfacción de las necesidades de orden social, garantizando el acceso básico vital a todas las personas...

Durante la última administración del Gobierno de la Ciudad de México, hemos observado que *so pretexto* de atender las demandas de vivienda de los gobernados o impulsar el desarrollo, se han realizado grandes proyectos inmobiliarios, principalmente de conjuntos habitacionales y plazas comerciales, que han afectado los derechos de los vecinos de las dieciséis demarcaciones territoriales, particularmente en lo referente a la movilidad, el acceso al agua y, en general, a los servicios públicos de calidad.

El argumento que han expuesto las autoridades encargadas de otorgar los permisos respectivos, ha sido, por un lado, en el sentido de atender una demanda social y hacer efectivo el derecho de vivienda, y por otro lado, que se busca respetar la actividad económica de las empresas inmobiliarias, olvidando



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

el derecho de las personas a la Ciudad y a la prestación de servicios públicos de calidad.

Al respecto, en opinión de quien suscribe, en este caso no existe una colisión entre derechos humanos de personas con intereses opuestos, en virtud de que la propia Constitución local establece obligaciones para las autoridades y requisitos para el desarrollo de obras públicas o privadas que deben seguir criterios de sustentabilidad y estarán sujetas al interés público, además de que se condiciona la construcción de vivienda a las "capacidades de equipamiento e infraestructura", con el objetivo de lograr un ordenamiento territorial adecuado y el desarrollo sustentable de la entidad, como se advierte del contenido de los artículos: 1, apartado 7; y 16, numerales 4, y 5, inciso b) que señalan lo siguiente:

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 De la Ciudad de México

7. La sustentabilidad de la Ciudad exige eficiencia en el uso del territorio, así como en la gestión de bienes públicos, infraestructura, servicios y equipamiento. De ello depende su competitividad, productividad y prosperidad.

Artículo 16

Ordenamiento territorial

Se entenderá por ordenamiento territorial la utilización racional del territorio y los recursos de la Ciudad de México, y su propósito es crear y preservar un hábitat adecuado para las personas y todos los seres vivos.

A.

B.

C. Regulación del suelo.

1,2,3.

4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar las afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos.

5. El territorio de la Ciudad de México se clasificará en suelo urbano, rural y de



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

conservación. Las leyes y los instrumentos de planeación determinarán las políticas, instrumentos y aprovechamientos que se podrán llevar a cabo conforme a las siguientes disposiciones:

a)

b) Se promoverá el uso equitativo y eficiente del suelo urbano, privilegiando la vivienda, la densificación sujeta a las capacidades de equipamiento e infraestructura, de acuerdo a las características de la imagen urbana y la utilización de predios baldíos, con estricta observancia al Plan General de Desarrollo y el Programa General de Ordenamiento Territorial; y

Tercera. La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal establece las obligaciones de las autoridades en la materia. Respecto del Jefe de Gobierno, el artículo 6 lo reconoce como el principal responsable del proceso de planeación, control y evaluación, relacionado con la ejecución de obras y prestación de servicios públicos.

Artículo 6. Son atribuciones del Jefe de Gobierno:

I.

II. La planeación, la organización, la administración, el control, la evaluación y la operación referidas en general a la ejecución de obras, prestación de servicios públicos y realización de actos de gobierno relativos a la ordenación y servicios territoriales en la Ciudad, que incidan o se realicen en, o que se relacionen con, el conjunto de la Ciudad o tengan impacto en dos o más Delegaciones, así como todas aquellas que, en razón de jerarquía, magnitud y especialización, determine que corresponden al Órgano Ejecutivo Local tratándose de materias reguladas en la presente Ley.

En el caso de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, se le asignan atribuciones en materia de usos de suelo, expedición de licencias y visitas de verificación:

Artículo 7. Son atribuciones de la Secretaría, además de las que le confiere la Ley Orgánica, las siguientes:

XII. Autorizar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular promovida por la Administración Pública;

XVIII. Recibir y registrar la manifestación de polígonos de actuación y, según proceda, la autorización de las relotificaciones, cambios de uso de suelo, fusiones, subdivisiones, transferencias de potencialidad, manifestaciones de construcción y demás medidas que resulten adecuadas para la materialización de los polígonos autorizados, así como expedir las licencias correspondientes, debiendo agotar previamente el Procedimiento de Publicación Vecinal tramitado ante la Delegación que corresponda conforme a las disposiciones establecidas en esta Ley y sus Reglamentos.



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido **MORENA**

De tales, registros, autorizaciones y licencias se deberá realizar previamente de manera obligatoria el Procedimiento de Publicitación Vecinal, informando para su conocimiento y registro, a la Delegación o Delegaciones en que se ubique el polígono de actuación;
XIX. Recibir y registrar las manifestaciones de polígonos de actuación, emitir los dictámenes correspondientes, y agotar el Procedimiento de Publicitación Vecinal conforme a la presentación de la manifestación de construcción ante la Delegación conforme a las disposiciones establecidas en esta Ley y sus Reglamentos;
XXII. Ordenar y realizar visitas de verificación, así como calificar las actas correspondientes, en obras que requieran dictamen de impacto urbano, explotación de minas, canteras y/o yacimientos pétreos, mobiliario urbano con o sin publicidad integrada, publicidad exterior y anuncios en general instalados o visibles desde vías primarias, e imponer las sanciones que correspondan. La Secretaría ejercerá las atribuciones previstas en esta fracción, siempre que no se encuentren atribuidas a otra dependencia, órgano o entidad de la Administración Pública.

Por lo que toca a las Alcaldías, el artículo 32, fracciones II y VIII, de la Ley Orgánica que las rige les otorga atribuciones para registrar manifestaciones de Construcción y verificar administrativamente las obras que se realicen en la demarcación:

Artículo 32. Las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, son las siguientes:

- I.*
- II. Registrar las manifestaciones de obra y expedir las autorizaciones, permisos, licencias de construcción de demoliciones, instalaciones aéreas o subterráneas en vía pública, edificaciones en suelo de conservación, estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica y demás, correspondiente a su demarcación territorial, conforme a la normativa aplicable;*
- III, IV, V, VI, VII.*
- VIII. Vigilar y verificar administrativamente el cumplimiento de las disposiciones, así como aplicar las sanciones que correspondan en materia de establecimientos mercantiles, estacionamientos públicos, construcciones, edificaciones, mercados públicos, protección civil, protección ecológica, anuncios, uso de suelo, cementerios, servicios funerarios, servicios de alojamiento, protección de no fumadores, y desarrollo urbano.*

Cuarta. El artículo 71, fracción IX de la Ley de Procedimiento Administrativo de la ciudad de México prevé la posibilidad de que las autoridades, mediante acuerdos de carácter general que sean publicados en la Gaceta Oficial puedan determinar los días inhábiles para la recepción de trámites, realizar actuaciones y diligencias, por lo que es posible declarar una suspensión de términos para la



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes Grupo Parlamentario del Partido MORENA

recepción de trámites inmobiliarios, específicamente para el cambio de usos del suelo o la expedición de licencias de construcción referente a proyectos de gran impacto urbano, hasta en tanto se determine la nueva política administrativa que deba implementarse en esta materia.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración del Pleno de este Honorable Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, la siguiente proposición con punto de acuerdo de urgente y obvia resolución:

PUNTO DE ACUERDO:

PRIMERO. SE EXHORTA AL TITULAR DE LA JEFATURA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO A QUE INSTRUYA A LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, PARA QUE DECLARE UNA MORATORIA URBANA, A TRAVÉS DE UN ACUERDO GENERAL QUE DETERMINE LA SUSPENSIÓN DE LOS TÉRMINOS PARA RECIBIR Y RESOLVER TRÁMITES RELACIONADOS CON LA MATERIA INMOBILIARIA, ESPECÍFICAMENTE PARA CAMBIOS DE USO DEL SUELO Y EXPEDICIÓN DE LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN, CON EL OBJETO DE IMPEDIR QUE SE CONTINÚEN LOS GRANDES DESARROLLOS INMOBILIARIOS, HASTA QUE SE APRUEBE LA NUEVA POLÍTICA QUE SERÁ IMPLEMENTADA PARA LA AUTORIZACIÓN DE LOS PROYECTOS, ASÍ COMO LAS NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL APLICABLES.

SEGUNDO.- SE EXHORTA A LAS PERSONAS TITULARES DE LAS DIECISÉIS ALCALDÍAS QUE CONFORMAN EL TERRITORIO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PARA QUE, EN COORDINACIÓN CON LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, IMPLEMENTEN LA MORATORIA URBANA A QUE SE REFIERE EL RESOLUTIVO ANTERIOR.



I LEGISLATURA

Dip. María de Lourdes Paz Reyes
Grupo Parlamentario del Partido
MORENA

Dado en el recinto legislativo de Donceles a los 9 días del mes de octubre de 2018.

DIP. MARÍA DE LOURDES PAZ REYES