

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 83 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

**DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
P R E S E N T E**

La que suscribe, **Diputada América Alejandra Rangel Lorenzana**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en la Segunda Legislatura del Honorable Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en los artículos 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, somete a consideración de esta soberanía la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 83 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.**

Por lo anterior y a efecto de reunir los elementos exigidos por el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, la Iniciativa se presenta en los siguientes términos:

I. Planteamiento del problema que la iniciativa pretende resolver.

El desorden en el desarrollo urbano de la Ciudad de México es consecuencia de la falta de visión de largo plazo por parte del Gobierno, así como de un desdén desde la norma, respecto de las afectaciones que se generan en las

colonias, pueblos y barrios cuando se realiza una obra. A pesar de que la Ley de Desarrollo Urbano contempla mecanismos de carácter compensatorio para quienes generan afectaciones derivadas del desarrollo de obras de gran impacto urbano, estos recursos no son aplicados en beneficio de la comunidad afectada por lo que se debe corregir esta inequidad legal, operativa y de perjuicio a la calidad de vida de los capitalinos.

II. Problemática

Los recursos por concepto de Transferencia de Potencialidad Urbana, son depositados en la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México y es el propio Gobierno Central quien dispone discrecionalmente de ellos, dando la espalda a las regiones receptoras de la afectación por lo que es necesario que este mecanismo compensatorio se dirija a los perjudicados.

III. Argumentos que la sustentan

La denominada Transferencia de Potencialidad del Desarrollo Urbano, es un invento del Gobierno de la Ciudad de México, concebido a finales de la década de los ochenta cuyo objeto original fue el crear los mecanismos económicos a fin de financiar el rescate del Centro Histórico que en su momento se encontraba en un franco estado de abandono y deterioro.

La Transferencia de Potencialidad del Desarrollo Urbano, consiste en la venta de privilegios de la construcción de propietarios de una zona “emisora” que no puede ejercer el potencial de construcción que la abundancia de servicios zonales le permite, por la prohibición a la demolición de edificios históricos, de esta forma, los privilegios pueden ser comprados por propietarios en una zona “receptora”, que requieren una autorización del gobierno para alcanzar una densidad de construcción mayor a la que originalmente les autoriza la normativa urbanística, bajo el argumento de que hay demanda de espacio inmobiliario en aquellas zonas receptoras debido a la cobertura de servicios, ubicación geográfica, desarrollo social e incluso, conectividad y movilidad humana.

Sin embargo, a pesar de concebirse como un instrumento de desarrollo urbano cautelador y provisional con el fin de rescatar la zona más emblemática de la Ciudad, su falta de regulación, aunada al hecho de que las razones que justificaron su creación han desaparecido, ha generado importantes contradicciones con los diversos instrumentos de planeación del desarrollo urbano, ocasionando problemas de carácter administrativo, legal y lo más importante: generando un vacío normativo que ha sido indebidamente aprovechado por las autoridades para ampliar su base de recaudación a costa del impacto en zonas cuyos habitantes no ven aplicar un solo peso en mejoras para sus colonias pero que serán afectados por nuevos desarrollos inmobiliarios.

La Transferencia de Potencialidad como instrumento de mejora y oportunidad del Desarrollo Urbano se encuentra en una fase de desprestigio y sospecha, como consecuencia de que las autoridades han abusado en su aplicación.

Aunque se trata de una figura sumamente cuestionada por la sociedad, los grandes intereses inmobiliarios y el Gobierno de la Ciudad de México son los grandes beneficiarios de su existencia y como tales, la han institucionalizado como mecanismo para evadir responsabilidades éticas, sustentables y de viabilidad de las regiones en donde se aplica pues tal y como la define la norma, se trata de un instrumento en el que, ante la imposibilidad de que un desarrollador inmobiliario pueda construir en una zona en donde cuenta con los permisos, a cambio de una cuota pagada -por supuesto al propio Gobierno- éste pueda “transferir” su permiso a otra zona de la Ciudad con más “potencial de desarrollo”.

Teóricamente, este pago es una suerte de “multa” que se deposita en la Tesorería de la Ciudad de México, sin embargo, la Ley de Desarrollo Urbano que debiera establecer mecanismos orientadores para que este pago sea direccionado a mitigar el impacto de esta obra a realizar; en palabras del Arquitecto Pablo Morales Schechinger, del Instituto Lincoln de Políticas del Uso del Suelo, la Transferencia de Potencialidad en la Ciudad de México es una herramienta inédita que se define así:

En términos generales, la TPD es la compra-venta de densidades entre particulares, etiquetada para la

restauración de edificios históricos. La figura se concibió de una manera pragmática sin que existiese un marco jurídico claro. La fuerza de su aplicación se ha basado más en la presión por construir edificios más altos en zonas muy activas de la ciudad que tenían una norma de densidad menor que lo que demandaba el mercado inmobiliario. Así, la autorización de una densidad mayor se “vendió” a cambio de que se aplicasen los recursos al rescate del CH. Con el tiempo se ha ido reglamentando la TPD de una manera incipiente pero sin mucha referencia al marco jurídico de más largo alcance y reflejando el espíritu pragmático que originó al propio TPD.¹

De ahí que, en palabras de los propios especialistas en desarrollo urbano, se trata de una ficción legal que contradice la esencia de una gestión urbana eficiente y con visión de sustentabilidad, debido a que fue concebida sin considerar elementos esenciales como:

- a) Surgió como una estrategia emergente sin considerar si con ella se genera plusvalía, al ser concebida sin armonizar con otras normas por lo que deja de lado consideraciones esenciales como el hecho de que no considera la demanda del inmueble futuro sino solamente la oferta.
- b) No hay un mecanismo claro para la recuperación de las plusvalías y es incierta su recuperación.
- c) Aunque la aplicación de los ingresos está sujeta a mantenerse dentro del polígono de actuación de la Transferencia de Potencialidad, no está en la ley y por tanto, esta ausencia normativa es el pretexto ideal para que el gobierno “se la quede”.
- d) Si se hubiese aplicado correctamente sería un instrumento novedoso, una aportación del desarrollo urbano gubernamental de México para el

¹ TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN EL DESARROLLO, EL CASO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, Consulta en: <https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/transferecia-potencialidad-desarrollo-2004-full.pdf>

mundo, sin embargo por ser una figura que se aprovechó para la opacidad y se volvió ventajosa, cayó en descrédito.

- e) Se trata de un mecanismo donde hay varios actores ganadores, sin embargo, el único perdedor es el ciudadano.

Actualmente, existe en la legislación de la Ciudad de México, la figura del Presupuesto Participativo que se trata de un recurso que de manera anual es destinado a las colonias, pueblos y barrios de la capital, para la implementación y desarrollo de proyectos cuya finalidad sea la mejora del entorno urbano, la seguridad y la tranquilidad de las colonias.

Es claro que, el Presupuesto Participativo es el instrumento idóneo de carácter financiero del Presupuesto de Egresos de la Ciudad de México donde pueden recibirse los recursos por concepto de Transferencia de Potencialidad.

Al orientar estos recursos al Presupuesto Participativo, estamos cambiando una parte importante del paradigma de la gestión urbana que actualmente se ha centrado en la elaboración de instrumentos de Planeación del Desarrollo excluyentes y obsoletos, que ignoran a las y los vecinos y que más bien, han sido programas de carácter regularizador que sólo retroalimentan el círculo vicioso de la falta de prospectiva democrática de la Ciudad.

Es momento de romper el paradigma de que, para que exista desarrollo urbano deben las vecinas y vecinos pagar el costo de sacrificar su calidad de vida si lo que se pretende es resolver los problemas de pobreza urbana, desperdicio de la inversión pública y de dilapidación de áreas culturales y ambientales.

IV. Fundamento legal de la Iniciativa (y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad).

Esta Iniciativa se presenta en ejercicio de las facultades que, a la suscrita, en su calidad de Diputada de la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, le confieren los artículos 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 5 fracción I, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

V. Denominación del proyecto de ley o decreto.

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL ARTÍCULO 83 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

VI. Ordenamientos a modificar

Se reforma la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

VII. Texto normativo propuesto.

PROYECTO DE DECRETO

ÚNICO. Se **REFORMA** el Artículo 83 de la **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, para quedar como sigue:

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

Artículo 83. Los recursos que se obtengan de la aplicación del Sistema, se **considerarán como recursos adicionales del Presupuesto Participativo de las colonias receptoras de transferencia, los cuales serán**

adicionados en el ejercicio presupuestal del año inmediato siguiente, en los términos que señale el reglamento.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente DECRETO entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. El Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como los Manuales, Procedimientos y demás instrumentos de carácter administrativo deberán ser armonizados a lo que establece el presente DECRETO en un término improrrogable de 30 días hábiles contados a partir del día siguiente al de su publicación.

TERCERO. Se Derogan todas y cada una de las disposiciones que se opongan al presente DECRETO.

CUARTO. Los recursos que por concepto de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad obtenidos a partir del 1 de enero del año 2024, deberán ser transferidos de manera improrrogable, a aquellos otorgados en el Presupuesto de Egresos, bajo el concepto de Presupuesto Participativo, en aquellas colonias, barrios y pueblos que sean receptores de la transferencia, treinta días hábiles posteriores al día de su depósito en la Tesorería del Gobierno de la Ciudad de México.

Suscribe

América Rangel

Diputada América Alejandra Rangel Lorenzana