



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO



DIP. 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

Las suscritas, Diputadas Teresa Ramos Arreola y Alessandra Rojo de la Vega Piccolo, integrantes del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, en términos de lo dispuesto por los artículos 29 apartado D, inciso i); 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 12, fracción II; 13, fracción LXIV, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y artículos 5 fracción I, 95, fracción II del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Poder legislativo la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE REFORMA LA DENOMINACIÓN Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 343 BIS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL**, bajo el siguiente

OBJETIVO DE LA INICIATIVA

Establecer un catálogo de personas que pueden ser probables responsables y, en consecuencia, sancionables penalmente cuando se violan los usos de suelo autorizados en los Programas de Ordenamiento Territorial. Lo anterior, de conformidad a lo que establece el artículo Décimo Segundo Transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En noviembre del año 2016 fue publicada en el Diario Oficial de la Federación la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la cual establece en materia de violaciones al uso de suelo textualmente:

“DÉCIMO SEGUNDO. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor de este Decreto, las legislaturas locales adecuarán sus códigos penales para que se configuren como delitos las conductas de los sujetos privados o públicos que promuevan o se beneficien con la ocupación irregular de áreas o predios de conformidad con los artículos 10, fracción XII y 118 de la Ley que se expide.”

Al respecto, el artículo 118 de la Ley general en cita establece, entre otras cuestiones, que se harán acreedores a las sanciones administrativas, civiles y penales aplicables a quienes propicien o permitan la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población, así como la autorización indebida de asentamientos humanos o construcciones en zonas de riesgo, en polígonos de protección, salvaguarda y amortiguamiento en torno a la infraestructura o equipamiento de seguridad nacional o de protección de derechos de vías o zonas federales, incluso a quienes no respeten la definición de área urbanizable.

A nivel internacional, ONU-Habitat ha destacado desde el año 2016 con motivo de la Cumbre de Quito, que el 55 por ciento de la población mundial, es decir, alrededor de 4.2 mil millones de personas, vivimos en ciudades y esta cifra podrá aumentar a un 68 por ciento para el 2050.



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

Así, en el caso de Estados Unidos de Norteamérica, el 82 por ciento de su población habita en ciudades, siendo Nueva York y Newark, en Nueva Jersey, en donde se concentraban hasta el 2015 alrededor de 18.5 millones de habitantes.

En el caso de Latinoamérica y el Caribe, se estima que el 81 de los habitantes viven en sus ciudades, siendo la ciudad de México y Sao Paulo, en Brasil, las más habitadas de todo el subcontinente.

Ante esta realidad, en la revisión de las perspectivas de urbanización mundial de naciones unidas realizada este 2018¹, se estimó que a medida que la urbanización va creciendo se debe contar con un plan de infraestructura y la implementación de políticas para beneficio de transporte, vivienda, educación, trabajo, atención médica, de energía y recolección de residuos sólidos.

Por lo que respecta a la ciudad de México, el multicitado estudio considera a la ciudad de México en el cuarto lugar de urbanización, estableciendo una población de la zona del valle de México de 21.34 millones de personas, lo que genera en la ciudad *"(...)escasez de agua y la sequía empeorada por el cambio climático, algunas partes de la Ciudad de México, originalmente construidas a una milla y media sobre el nivel del mar, se están hundiendo a un ritmo de aproximadamente 12 pulgadas por año". (...) "La ciudad mexicana es única entre las mega ciudades en que alberga más de 6,000 acres de tierras agrícolas antiguas protegidas por las Naciones Unidas dentro de sus fronteras (...)"*.²

¹ Información disponible en la División de Población. Comunicados de prensa. Visible en: <https://population.un.org/wup/>

² Consúltese: <https://www.usnews.com/news/world/slideshows/the-10-largest-cities-in-the-world?slide=8>



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

Sin embargo, en un estudio publicado recientemente, la industria inmobiliaria en la ciudad de México al año 2017 establece que en el 2016 se emprendieron 132 proyectos que requirieron estudio de impacto urbano: 46 por ciento de tipo residencial, 28 por ciento de uso mixto; 12 por ciento corporativos, 12 por ciento centros comerciales y dos por ciento turísticos, en donde las demarcaciones territoriales con mayor demanda fueron: Miguel Hidalgo con 40 por ciento de inversión inmobiliaria total; Tlalpan con 20 por ciento, Cuauhtémoc, Cuajimalpa, Álvaro Obregón y Azcapotzalco con 12, diez, nueve y cuatro por ciento cada una de ellas³.

En otro orden de ideas, el gobierno de la Ciudad de México informó que hasta el primer semestre de este 2018 se tienen identificados 151 predios relacionados a obras que incumplen con la legislación de desarrollo urbano y el Reglamento de construcciones, destacando entre las irregularidades encontradas por la autoridad:

- 93 casos de falta de registro de manifestación de construcción sobre el número de niveles permitidos por la zonificación asignada a los programas delegacionales de desarrollo urbano o programas parciales.
- Respecto al número total de irregularidades, 28 se ubicaron en Benito Juárez; 22 en Cuauhtémoc; 18 en Tlalpan; 14 en Gustavo A. Madero, 13 en Coyoacán; 12 en Miguel Hidalgo, siendo Milpa Alta la única Demarcación Territorial que no cuenta con reporte de predios o construcciones ilegales.

³ La información puede ser consultada en el reportaje del periódico el Universal, sección Ciudad, denominado "El Bando 2 detonó el auge inmobiliario en la CDMX hace 18 años". Consultado: 10 de octubre de 2018. <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cdmx/el-bando-2-detono-el-auge-inmobiliario-en-la-cdmx-hace-18-anos>



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

Adicionalmente, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda ha reportado que se han aplicado 51 sanciones donde no se cuenta con registro de manifestación de construcción, y se ha realizado la demolición de niveles excedentes en predios ubicados en la Cuauhtémoc, Azcapotzalco y Venustiano Carranza, en este 2018.

Lamentablemente, la información no corresponde con el número de denuncias presentadas ante la PAOT. Incluso se contraponen con información correspondiente a otros años. Por citar un ejemplo, la Secretaría de Desarrollo Urbano de la ciudad en su informe del 2013 señaló la existencia aproximadamente 300 mil construcciones irregulares, lo que derivó en su momento en que la propia Secretaría suspendiera las autorizaciones de viviendas, como fue el caso de la publicación en el mes de octubre de ese año, del Acuerdo que Suspendía la Aplicación de la Norma 26 (para Vivienda Social y Sustentable) hasta nuevo aviso, lo cual no ha ocurrido a la fecha.

Por su parte, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México (PAOT), en su informe de actividades del primer semestre de este 2018 establece sobre el particular que: *(...)“ de las 76 investigaciones de oficio que se han realizado la mayoría (62) de las investigaciones de oficio realizadas están relacionadas con la posible violación al uso de suelo urbano establecido en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, así como en los Certificados Únicos de Zonificación de Uso del Suelo (...).*

En lo referente a los asuntos jurídicos derivados en procesos judiciales, el informe del organismo destaca⁴:

⁴ Puede consultarse en: http://www.paot.org.mx/quees/consejo/sexagesima_sexta/05_66.pdf. Pág. 21



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

Informe de Actividades y Resultados 2017. Pluralismo Ambiental y los Derechos Humanos de México 2017

CAPÍTULO 3 ACCESO A LA JUSTICIA AMBIENTAL

Asuntos contenciosos

Bajo el enfoque de procuración, la PAOT es una institución que de forma activa protege los derechos de la ciudadanía a un ambiente sano y ordenado al elevar asuntos ambientales y urbanos a la sede judicial y contenciosa administrativa. A continuación, se muestran los asuntos contenciosos realizados en el periodo de reporte.

Cuadro 9. Asuntos contenciosos 2015

ASUNTO CONTENCIOSO		INTERVENCIÓN PAOT	
119 acciones de litigio estratégico	Denuncias penales	62	62 denuncias aún se encuentran en integración
	Juicios de amparo	30	24 con carácter de autoridad responsable 6 como terceros interesados
	Acciones públicas	20	20 con el carácter de tercero
	Juicios de nulidad	7	7 con el carácter de autoridad demandada
11 demandas representando al interés legítimo	Acciones públicas	11	11 con el carácter de actor

Fuente: PAOT, 2016

En cuanto al número de niveles de construcción realizados al margen de la ley, la PAOT, ha señalado que se ha identificado más de 200 predios con niveles excedentes de construcción, con alrededor de 200 niveles de construcción ilegal e irregular.

Es decir, es el equivalente a casi cuatro veces la altura de la Torre Mayor de la Ciudad de México, pero mal construida. O el equivalente a construir 40 edificios de cinco pisos en promedio, pero sin garantías de seguridad en la construcción.

Recordemos que derivado del sismo del 2017 diversos inmuebles de reciente construcción o reconstruidos por el sismo de 1985 en el mejor de los casos, resultaron gravemente dañados e incluso derrumbados, dejando a miles de personas sin una vivienda.



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

Sobre este tema, la PAOT desde el año 2014 emitió una recomendación a la Delegación Benito Juárez sobre la construcción de niveles excedentes en diversos predios⁵, por lo que el tema de construcciones irregulares, si bien ha tenido una mayor exposición desde el año 2017, lo cierto es que se trata de un problema constante de la ciudad, En donde todos, autoridades, inmobiliarias, notarios públicos y las personas que adquieren una vivienda tenemos responsabilidad.

⁵ La información se encuentra disponible en el Boletín 27 del año 2014. Miércoles 26 de febrero, 2014 Núm.07

Por diversas contravenciones al Reglamento de Construcciones del DF, así como a la Ley de Desarrollo Urbano local, este miércoles la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal (PAOT) presentó la Recomendación 02/2014, dirigida a la autoridad delegacional en Benito Juárez.

Esta Recomendación se desprende de la atención a las denuncias ciudadanas sobre siete proyectos constructivos que presentan, en común, incumplimientos a las disposiciones jurídicas en materia del ordenamiento territorial, principalmente contravenciones al uso de suelo (expedición de constancias y certificados) previstas en el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Benito Juárez; así como de la falta de atención de las autoridades encargadas de aplicar la ley.

La PAOT identificó que en cinco de los siete predios investigados, los propietarios y/o responsables de las obras presentaron "Solicitud de Constancia de Zonificación de Uso de Suelo" -expedida supuestamente en los años 1990 y 1991- para acreditar el uso de suelo y apegarse a los beneficios que otorga la figura de "derechos adquiridos", entre ellos el poder edificar más niveles de los permitidos. Para los otros dos inmuebles se presentó el "Certificado único de Zonificación de Uso de Suelo" a fin de tramitar su Manifestación de Construcción.

Los casos motivo de esta Recomendación se ubican en las siguientes direcciones: José María Ibarrarán 38, colonia San José Insurgentes; San Francisco 1857, Actipan; Capullinas 97, San José Insurgentes; Real de Mayorazgo 71, Xoco; Uxmal 543 y 587, Vertiz Narvarte; y Mitla 221 y 235, Narvarte.

Por ello, la PAOT insta a la autoridad delegacional en Benito Juárez a realizar la revisión de la documentación que se presenta para obtener el Registro de Manifestación de Construcción, en cualquiera de sus modalidades; e iniciar los procedimientos de verificación de manera oportuna, a fin de constatar que lo que se ejecuta cumple con lo manifestado, evitando así que se consoliden construcciones que violen la normatividad.

Esta Procuraduría también solicita a la delegación iniciar los procedimientos administrativos conducentes y sancionar con la demolición de los niveles excedentes de las obras; iniciar las acciones administrativas y/o penales en contra de los directores responsables de obra y/o servidores públicos involucrados; además de pedir al Registro Público de la Propiedad y el Comercio del DF poner en custodia el folio real del inmueble.

Es importante mencionar que la PAOT a lo largo de su gestión ha recibido 1,779 denuncias ciudadanas relacionadas con predios de la delegación Benito Juárez; lo que representa alrededor del 10% del total de denuncias ingresadas a esta entidad. Las colonias más denunciadas son la Del Valle y Narvarte con 23% y 11%, respectivamente.

De esta manera la PAOT, en cumplimiento a sus atribuciones, emite esta Recomendación a fin de garantizar el derecho de los habitantes de la ciudad a un entorno urbano sustentable y adecuado, que les permita acceder de manera equitativa al espacio urbano, al equipamiento y la infraestructura, con el objetivo de mejorar su calidad de vida en apego a la legalidad.



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

Por ello es que resulta relevante trabajar en la creación de un marco legal que otorgue los elementos necesarios en las distintas áreas en que impacta la violación de usos de suelo, para no legalizar y dar legitimidad a la ilegalidad.

En ese sentido, la Iniciativa de Ley que se está presentando tiene como objetivo realizar las adecuaciones legales al Código Penal local para cumplir lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en materia de incluir en el ordenamiento punitivo de la ciudad, los tipos penales sancionables por violaciones al uso de suelo.

Lo que el Partido Verde propone a través de esta iniciativa es no dejar a un lado la responsabilidad que tienen no solo los desarrolladores, sino también los titulares de predios, los arrendatarios, los usufructuarios y los comodatarios en la violación del uso de suelo que hacen cuando renta o usan un bien inmueble irregular.

Si bien en materia civil existe como sanción la rescisión de un contrato por hacer un uso distinto al que se establece en el contrato, lo cierto es que hacia los compradores de bienes inmuebles que no cuentan con uso de suelo no existe sanción alguna.

Por ello se propone de igual forma, que todos aquellos que compren una vivienda en la ciudad de México, sean responsables penalmente en caso de que la construcción de la misma se haya realizado sin contar con uso de suelo permitido o un certificado de modificación de uso de suelo. tal y como ocurre actualmente con los compradores de vehículos automotores. Es decir, ya no existirá la figura de compradores de buena fe.



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

La Iniciativa que se presenta tiene las siguientes vertientes:

EN EL CASO DE OBRAS POR CONSTRUIR Y YA CONSTRUIDAS,

- Hacer responsables penalmente a los poseedores, inquilinos, usufructuarios, representantes legales de desarrolladores y a los vendedores cuando realicen actividades que violen el uso de suelo.
- En el caso de los compradores de inmuebles también serán penalmente responsables en caso de adquirir un inmueble que no tiene uso de suelo autorizado - así como actualmente ya no hay compradores de buena fe en la compra de vehículos automotores, ahora en materia de inmuebles también se va a proponer que deje de existir esa figura-.
- Cuando se tramite la modificación de uso de suelo de acuerdo al procedimiento de la Ley de Desarrollo Urbano, ésta no procederá si ya está construido o funcionando. Es decir, dejara de operar el principio de buena fe, tal como actualmente ocurre, y en los términos que establece el artículo 16 de la Constitución Política de la Ciudad de México.

Por lo expuesto, someto a la consideración de esta Honorable Asamblea Legislativa la siguiente

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR LA QUE SE REFORMA LA DENOMINACIÓN Y SE REFORMA EL ARTÍCULO 343 BIS DEL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, para quedar como sigue:



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

DECRETO

ÚNICO.- Se reforma la denominación del Código Penal para el Distrito Federal, y se reforma el artículo 343 bis del Código Penal para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

CÓDIGO PENAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO

ARTÍCULO 343 BIS. Se le impondrán de tres a nueve años de prisión y de 1,000 a 5,000 diarios de unidad de cuenta de la ciudad de México vigente, a quien dolosamente haga un uso distinto al permitido del uso de suelo u obtenga un beneficio económico derivado de éstas conductas.

I a IV. ...

Las penas previstas en este artículo se **aplicarán** cuando las actividades realizadas, aún siendo diferentes a las previstas en el uso de suelo correspondiente, se encuentren previstas en el programa o programas de ordenamiento ecológico del Distrito Federal, o en el Programa o Programas de Desarrollo Urbano aplicables.

Serán responsables de los supuestos a que se refiere el presente artículo, sin perjuicio de otro tipo de responsabilidades:



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

- a) Las y los Directores Responsables de obra y/o Corresponsables, cuando realicen proyectos, obras, notifiquen la terminación, uso y ocupación de obras que violen el uso de suelo o que signifiquen la modificación del uso de suelo sin estar previamente autorizado.
- b) Las y los poseedores, las y los inquilinos, las y los usufructuarios que violen el uso de suelo permitido.
- c) Las y los representantes legales de desarrolladores o las empresas de desarrolladores que construyan sin contar con uso de suelo permitido o sin certificado de modificación del uso de suelo.
- d) Las y los vendedores de desarrollos inmobiliarios que no tengan uso de suelo permitido o sin certificado de modificación del uso de suelo.
- e) Las y los compradores de inmuebles en caso de que éstos no tengan uso de suelo permitido o que no cuenten con certificado de modificación del uso de suelo.
- f) Las y los Notarios Públicos o las y los corredores públicos que inscriban en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio escrituras públicas de inmuebles con uso de suelo distinto al permitido o sin certificado de modificación del uso de suelo.
- g) Las y las propietarios de predios por modificar el uso de suelo sin estar permitido o sin contar con el certificado de modificación de uso de suelo.



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

h) Las y los servidores públicos que autoricen, registren u otorguen permisos, manifestaciones o autorizaciones que violen el uso de suelo permitido. En cualquier caso se incrementará la pena en dos terceras partes.

No se considerará violatorio del uso de suelo el supuesto establecido en el artículo 37 de la Ley de Establecimientos Mercantiles del Distrito Federal.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- Remítase a la persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y para su mayor difusión en el Diario Oficial de la Federación.

ARTÍCULO SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación.

ARTÍCULO TERCERO.- La persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México deberá realizar las modificaciones correspondientes a los Reglamentos de la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y para las Construcciones del Distrito Federal en lo relativo a los Directores Responsables de Obra y Corresponsables en un término de 180 días naturales posteriores a la entrada en vigor del presente decreto.

ARTÍCULO CUARTO.- Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan el contenido del presente decreto.



PARTIDO VERDE ECOLOGISTA DE MÉXICO

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, a los 13 días del mes de Noviembre de dos mil dieciocho.-----

Suscriben,



DIP. TERESA RAMOS ARREOLA
COORDINADORA



DIP. ALESSANDRA ROJO DE LA VEGA PICCOLO
VICECOORDINADORA