

Ciudad de México, a 07 de julio de 2023

Diputado Fausto Manuel Zamorano Esparza
Presidente de la Mesa Directiva del
Congreso de la Ciudad de México
II Legislatura

P R E S E N T E

Por medio de la presente, y en atención al procedimiento referido en el **artículo 101 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México**, y manifestando mi interés por sostener mi exposición en tribuna, solicito de manera respetuosa pueda listarse en el orden del día de la próxima sesión de la Comisión Permanente, a desarrollarse el miércoles 12 de julio de 2023 la siguiente:

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN QUE PRESENTA EL DIPUTADO GERARDO VILLANUEVA ALBARRÁN INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA POR EL QUE SE EXHORTA AL TITULAR DE LA ALCALDÍA COYOACÁN, JOSÉ GIOVANI GUTIÉRREZ AGUILAR, PARA BRINDAR ACOMPAÑAMIENTO A LOS HABITANTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL *HIGH PARK SUR* EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL; HACER UNA REVISIÓN EXAHUSTIVA RESPECTO DE LA LEGALIDAD DE UNA EVENTUAL EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE LA SEGUNDA TORRE DEL PROYECTO *HIGH PARK SUR* Y PARA QUE SE COADYUVE CON LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN LAS INVESTIGACIONES QUE CORRESPONDAN, ESPECIALMENTE A TRAVÉS DE UNA EVENTUAL REVISIÓN DE LA LEGALIDAD DE LOS TRÁMITES REALIZADOS EN ADMINISTRACIONES ANTERIORES, RESPECTO DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS DEL COMPLEJO HABITACIONAL *HIGH PARK SUR*.

FUNDAMENTO JURÍDICO

El suscrito Diputado Gerardo Villanueva Albarrán, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA de la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 apartado A fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 Apartado A numeral 1 y



D inciso k) y Apartado E numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; los artículos 1,3,4 fracción XXXVIII, 13 fracción IX, y 21 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y; los respectivos 2 fracción XXXVIII, 79 fracción IX, 94 fracción IV, 99 fracción II, 101 y 123 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; se presenta para consideración la siguiente:

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN QUE PRESENTA EL DIPUTADO GERARDO VILLANUEVA ALBARRÁN INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA POR EL QUE SE EXHORTA AL TITULAR DE LA ALCALDÍA COYOACÁN, JOSÉ GIOVANI GUTIÉRREZ AGUILAR, PARA BRINDAR ACOMPAÑAMIENTO A LOS HABITANTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL *HIGH PARK SUR* EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL; HACER UNA REVISIÓN EXAHUSTIVA RESPECTO DE LA LEGALIDAD DE UNA EVENTUAL EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE LA SEGUNDA TORRE DEL PROYECTO *HIGH PARK SUR* Y PARA QUE SE COADYUVE CON LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN LAS INVESTIGACIONES QUE CORRESPONDAN, ESPECIALMENTE A TRAVÉS DE UNA EVENTUAL REVISIÓN DE LA LEGALIDAD DE LOS TRÁMITES REALIZADOS EN ADMINISTRACIONES ANTERIORES, RESPECTO DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS DEL COMPLEJO HABITACIONAL *HIGH PARK SUR*.

que la desarrolladora habría ya solicitado una vez que presentó el aviso de terminación de obra, pues si bien no le ha sido entregado, tampoco consta que el órgano político administrativo lo haya expedido y sólo tenga pendiente su liberación.

ANTECEDENTES

1. El 4 de julio de 2013, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 16472-151GUMA13, en el que se determina que al predio ubicado en Periférico Sur 5550 fracción IV en la Colonia Pedregal de Carrasco le aplica la zonificación HM15/30/Z, lo que implica, entre otras, la posibilidad de construir zonas habitacionales mixtas con hasta 15 niveles máximo y que la superficie máxima para construir, para el caso específico del predio en cuestión, corresponde a 53,663.71 m².
2. El 24 de diciembre de 2013, la misma Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda emitió Dictamen para la Constitución de un Polígono de Actuación con folio 3370361-CHIS13 en favor del predio referido.

3. El 28 de febrero de 2014, quedó inscrito el dictamen previamente citado, en el Registro de los Planes y Programas en el Libro V de POLÍGONOS DE ACTUACIÓN, Volumen UNO, Acta 212, en el que se dictamina procedente su constitución para llevar a cabo la construcción de 480 viviendas en 2 torres de 33 niveles, superficie de terreno de 5,110.83 m², superficie de construcción sobre nivel de banqueta de 53,576.94 m², superficie de desplante de 1,1857.64 m² (36.35%) y área libre de construcción de 3,253.19 m² (63.65%).
4. El 19 de diciembre de 2014, el entonces gobierno delegacional de Coyoacán (hoy Alcaldía) dio por presentado y registrado, en favor de GRUPO INMO SUR S.A. DE C.V. el Registro de Manifestación de Construcción tipo C, cuyo representante legal se señala es, Isaac Cherem Dabbah, y como Directora Responsable de Obra, se identifica a la Arq. Liset de la Caridad Molina González. En dicho documento se establece que la superficie total por construir será de 69,054.77 m² con una ampliación modificada de 7,977.97 m², lo que sumaría un total de 77,032.74 m², así como una estructura de 33 niveles (Planta Baja y 32 pisos). Al registro le fue otorgada una vigencia de 3 años, lo que la haría expirar el 19 de diciembre de 2017.
5. El 15 de diciembre de 2017, se aprobó por el entonces gobierno delegacional de Coyoacán la PRORROGA DEL REGISTRO DE MANIFESTACION DE CONSTRUCCIÓN C, con lo que se autoriza la ampliación de su vigencia por tres años más, pudiendo llegar hasta diciembre de 2020.
6. El 28 de enero de 2018 se da aviso de terminación de obra con registro de manifestación de construcción tipo C ante el entonces gobierno delegacional de Coyoacán con la pretensión de obtener, por parte de la autoridad la Autorización de uso y ocupación del inmueble.
7. El 17 de marzo de 2018, el gobierno de la entonces delegación Coyoacán emitió la Autorización de uso y ocupación del inmueble bajo el folio 53/004/2020/04 ello, según consta en el documento, “en virtud haberse verificado el cumplimiento de todas y cada una de los ordenamientos que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás vigentes aplicables en la materia.”
8. El 29 de noviembre de 2018, el Lic. Emigdio Roa Márquez, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, mediante Nota número PAOT/300-0957-2018, informó de las acciones realizadas en los diversos procedimientos de investigación relacionados, entre otros, con el proyecto constructivo High Park Sur, derivando, entre otras, que corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno de la recién configurada Alcaldía Coyoacán, realizar las acciones de



visita de verificación en materia de construcción (obra nueva), a efecto de que los trabajos de construcción que se ejecutan el predio objeto de referencia, cuenten con Registro de Manifestación de Construcción vigente, imponiendo las medidas y en su caso las sanciones procedentes y que corresponde a la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México, informar si se ha dado cumplimiento a las medidas de integración urbana y condicionantes en materia de movilidad y en materia de agua y drenaje, establecidas en el dictamen de mérito, remitiendo el oficio de liberación de las mismas.

9. El 22 de abril de 2023, se registra un incendio en el piso 24 del complejo habitacional High Park Sur, en la torre Olivo (una de dos torres que conforman el espacio habitacional).
10. En misma fecha, se expide acta de defunción de una persona habitante de dicho conjunto residencial, estableciendo como motivo de la muerte ASFIXIA QUÍMICA EN SU VARIEDAD DE INTOXICACION POR MONOXIDO DE CARBONO, atribuidos, según términos de la familia, a las condiciones de poca seguridad del inmueble que no permitían una correcta ventilación de los humos provocados por el incendio mencionado.
11. El 12 de mayo de 2023, en el marco de su comparecencia ante el Congreso de la Ciudad de México, el titular de la Alcaldía Coyoacán, José Giovanni Gutiérrez manifestó la disposición de su gobierno a emprender las investigaciones que correspondieran respecto al inmueble en el que se ubica el complejo habitacional High Park.
12. El 25 de mayo de 2023, mediante oficio SGIRPC/DEAJ/854/2023, la Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil de la Ciudad de México, emitió Dictamen Técnico de Riesgo respecto del inmueble denominado High Park Sur Torre A “Olivo”, ubicado en Periférico Sur, Número 5550, lote IV Colonia Pedregal de Carrasco, Alcaldía Coyoacán. Como parte de dicho dictamen, respecto del estudio de vulnerabilidad asociada a elementos de protección civil del inmueble se advirtió la inexistencia de alarmas contra incendios, detectores de humo, tomas siamesas, aspersores, Programa Interno de Protección Civil, Dictamen de Seguridad Estructural, entre otros, lo que implicó calificar al inmueble como de Riesgo Alto.
13. El 26 de junio de 2023, mediante oficio ALC/DGGAJ/SCS/2028/2023, el gobierno de la Alcaldía Coyoacán manifestó, entre otras, la no localización de Licencia de Construcción en favor de las obras del complejo habitacional High Park Sur.
14. El 7 de julio pasado, la familia de la persona fallecida a causa del incendio de

abril de 2023, presentó denuncia ante la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México por el delito de homicidio por omisión cometido por constructores y en contra de ex funcionarios y servidores públicos de la alcaldía Coyoacán, luego de que la edificación que debió ser de 15 pisos, derivó en 32 con las respectivas consecuencias que ello implicase.

15. Con fecha 7 de julio de 2023, el actual gobierno de la Alcaldía Coyoacán emitió boletín número COY/DCS/178, en el cual señaló, entre otras, que dicha administración no otorgó ninguna autorización, ni avaló trámites u otorgó permisos relacionados con la edificación de Periférico Sur 5550 (High Park Sur). Enfatizó que al inicio de este gobierno en Coyoacán, todos los procedimientos del inmueble estaban concluidos y que la alcaldía Coyoacán ratifica su compromiso y colaboración para poner a disposición de las autoridades que lo requieran, los documentos que constan en el expediente respectivo.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Durante la pasada administración del Gobierno de la Ciudad de México, el mercado inmobiliario comenzó a experimentar un proceso de auge, en el que proliferó la construcción de diversos edificios que, de manera sistemática violentaban la normatividad en la materia lo que generó un crecimiento desmedido y extrañamente acelerado de edificaciones para vivienda, oficinas y centros comerciales, que carecían de servicios e infraestructura adecuada para su funcionamiento, así como la carencia de los elementos más básicos respecto de la seguridad y protección civil de las personas.

Lo anterior se dio como clara consecuencia de políticas de viviendas inadecuadas con visiones mercantilistas y sin apego al aspecto social y humano que ello guarda. El Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México refiere que en la Ciudad de México se gestaron procesos de encarecimiento y especulación de la vivienda y el suelo, con claras consecuencias en la desigualdad y la exclusión social y que, en ese contexto, se han generado presiones para cambiar los usos habitacionales por otros de más rentabilidad, como los orientados a centros comerciales y oficinas, acompañados con producción de viviendas en grandes alturas que no necesariamente promueven una redensificación equitativa e incluyente, sino que atienden a un sector de ingresos medios y altos, siempre bajo un enfoque de mercado que implique un amplio margen de ganancia para las inmobiliarias.

Fue durante los años de esa pasada administración cuando en la Ciudad de México comenzó a hablarse de la presencia de un denominado Cártel Inmobiliario, que no es otra cosa que una mafia de malos empresarios y administraciones de gobiernos panistas que, a partir de la violación sistemática a la normatividad, han propiciado esquemas de desarrollo inmobiliario basados en la corrupción, en especial en alcaldías como Benito Juárez y Miguel Hidalgo, pero que ahora, con el caso de High Park, pareciera abrirse una brecha de la misma corrupción en Coyoacán, particularmente en el periodo del entonces gobierno delegacional de 2013 en adelante, los cuales han impulsado la construcción de departamentos de manera irregular y que se ofertan a costos que solo permiten a sectores privilegiados su acceso.

Cabe señalar que la Comisión Interamericana de Derechos Humanos indica que la corrupción se caracteriza por el abuso o desviación del poder, que desplaza el interés público por un beneficio privado (personal o para un tercero), y que puede afectar el goce y ejercicio de los derechos humanos. Esta instancia internacional considera que los factores institucionales que fomentan la corrupción son, entre otros:

1. **La concentración de poder en áreas con alto impacto económico o social, donde se manejan recursos o se toman decisiones con impacto político y social.** En el caso de High Park, como un ejemplo de gran negocio inmobiliario, y que fue presuntamente desarrollado al amparo de la corrupción en la alcaldía Coyoacán (en ese entonces Delegación) puede observarse cómo la concentración del poder en áreas que tienen la toma de decisiones impacta negativamente en el desarrollo de los derechos humanos de las personas, lo que derivó, en el caso concreto que nos ocupa, la muerte de una persona ante la carencia de los mínimos elementos de seguridad, y, adicionalmente, colocando a los residentes en una condición de incertidumbre jurídica respecto de su patrimonio;
2. **El amplio espacio de discrecionalidad en la toma de decisiones por parte de agentes estatales;** Es claro que cuando existen condiciones de poca claridad respecto de los límites de las responsabilidades, pueden gestarse las condiciones propicias para la corrupción. Esto es lo que permitió, presuntamente, que en el caso de High Park se desarrollara, por parte de las entonces administraciones de la Delegación Coyoacán, un control total en el desarrollo de los complejos inmobiliarios, y del cual, hoy se tienen indicios, fueron procesos administrativos completamente irregulares, lo que implica la violación sistemática de las normas de la materia;

3. **La falta de control de los actos de la autoridad, lo que se basa en poca transparencia y rendición de cuentas en torno a las decisiones adoptadas por la autoridad así como en la naturaleza secreta de la corrupción:** A este respecto, es claro que toma importancia que las entidades del Gobierno Central comiencen a utilizar el marco de atribuciones con que cuentan a efecto de generar esquemas de revisión en procedimientos vinculados al mercado inmobiliario, con el fin de que exista certeza de que los desarrollos de vivienda se apeguen a la normatividad. La falta de este tipo de mecanismos de control es lo que permitió las condiciones óptimas para la corrupción en beneficio de unos pocos y en detrimento de las personas que adquirieron los inmuebles desarrollados.
4. **El alto nivel de impunidad, lo que permite que actos o sistemas de corrupción operen sobre la base de garantías de que el costo de la corrupción es ampliamente superado por los beneficios obtenidos.** Esta situación no debe desarrollarse en Coyoacán; tiene que evitarse la generación de todo un sistema de complicidad y protección que impida, en el caso de High Park, que los eventuales actos de corrupción cometidos en administraciones previas, puedan ser observados por la autoridad competente.

High Park Sur es un caso delicado, pues de derivarse actos de corrupción en el proceso administrativo de su construcción, se tendrá un nexo inobjetable de que la corrupción mata, pues el incendio que tuvo lugar en abril pasado, y que cobró la vida de una persona, pudo haber tenido un desenlace distinto si el inmueble hubiese contado con los elementos mínimos de seguridad que la norma en materia de protección civil detalla, una situación que debió de haber sido verificada en su cumplimiento, por la autoridad delegacional (hoy alcaldía) de Coyoacán.

En torno de la construcción de High Park Sur rondan diversas inconsistencias, que debieran derivar en las respectivas investigaciones por parte de las autoridades competentes, a efecto de clarificarlas y determinar su eventual legalidad, o no, y, en su defecto, derivar las denuncias respectivas. Parte de las irregularidades que saltan a la vista son las siguientes:

- Construcción excedida de niveles en ambas torres habitacionales.

Es importante señalar que el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo que emitió la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda durante la administración del entonces Jefe de Gobierno Miguel Ángel Mancera, y corresponde al predio donde fue

construido High Park Sur, indica que sólo podía construirse inmuebles de hasta 15 niveles máximo, sin embargo, como se observa en la siguiente imagen, tomada del sitio oficial en el que se promociona el Conjunto Residencial en comento, éste se construyó con 32 niveles y una planta baja.



Esta situación es consistente con los datos proporcionados en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C, donde se refiere el desarrollo de una estructura de 33 niveles (Planta Baja y 32 pisos).

Superficie del predio	6,110.03 m ²	Superficie de desplante	1,822.76 m ²
Superficie total por construir	69,654.77 m ²	Número de niveles	PA-V-32-10V-515 m ²
	ampliación		3 10V 515
	7,977.97 modificación		

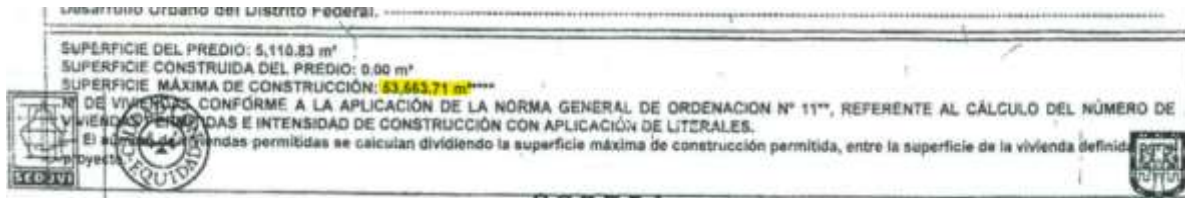
Es decir, la autoridad en todo momento tuvo conocimiento de que la construcción de High Park Sur implicaría el desarrollo de 17 niveles por sobre lo permitido a partir del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.

Cabe señalar que este complejo se integra por dos torres, es decir, el máximo de niveles que debió tener este conjunto habitacional no debió superar los 30 niveles (15 por cada torre), sin embargo, al contemplar esta situación, se tienen 34 niveles excedidos (17 por torre), lo que equivale a más del doble de lo que fue autorizado.

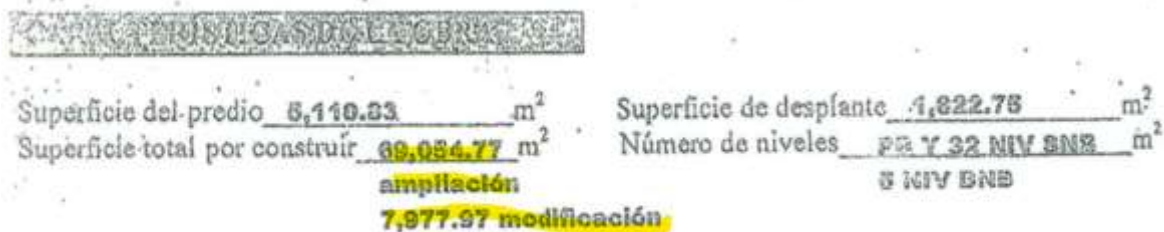
- Construcción excedida en cuanto a metros cuadrados respecto de lo permitido.

En el mismo Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo puede notarse que la superficie máxima para construir, para el caso específico High Park, corresponde

a 53,663.71 m², tal y como puede apreciarse en la siguiente captura del documento de referencia:



Sin embargo, en el Registro de Manifestación de Construcción tipo C que fue avalada por la entonces autoridad delegacional, la inmobiliaria refirió una construcción de 69,054.77 m² con una ampliación modificada de 7,977.97 m², lo que sumaría un total de 77,032.74 m², es decir, 23,369.03 m² de construcción superior a lo permitido.



- Posible irregularidad en la emisión de la Autorización de uso y ocupación del inmueble por parte de la entonces Delegación Coyoacán.

En términos del artículo 65 del Reglamento de Construcciones aplicable a la Ciudad de México, se indica que los propietarios o poseedores están obligados a dar el aviso de terminación de las obras ejecutadas por escrito a la Alcaldía y/o a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según corresponda, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, **a fin de que la autoridad constate que las obras se hayan ejecutado sin contravenir las disposiciones reglamentarias**, sin embargo, a pesar de la claridad en el exceso de construcción en niveles y superficie que se constata de los documentos señalados en los puntos previos, no se visualizan las consideraciones normativas que llevaron al gobierno de la Delegación Coyoacán (hoy alcaldía) a emitir la Autorización de uso y ocupación del inmueble, lo que permitió, como su nombre lo indica, el uso y ocupación inmediata por parte de quienes hubiesen adquirido algún departamento al interior de cualquiera de ambas torres.



El aviso antes referido deberá ser registrado por la autoridad en la base de datos de Seguimiento de Obras de la Ciudad de México y en el Sistema de Información respectivo, junto con la responsiva del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en su caso.

Incluso, el documento emitido por la entonces Delegación señala a la letra, que otorga la autorización “en virtud haberse verificado el cumplimiento de todas y cada una de los ordenamientos que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás vigentes aplicables en la materia.”

AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN
53/004/2020/04

FUNDAMENTO JURÍDICO

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.- Artículos 65 y 70.

Con fecha 17/MARZO/2020 se otorga la Autorización de Uso y Ocupación de la obra realizada en:

Calle PERIFÉRICO SUR No. 5550 FRACCIÓN IV

Colonia PEDREGAL DE CARRASCO C. P. 04700

Delegación COYOACÁN

Cuenta Catastral 159 469 01 004 9

con Registro de Manifestación de Construcción Tipo (B) o (C), folio RCOC/014/2014, expedida el 19/DICIEMBRE/2014, prorrogada el 19/DICIEMBRE/2017, venimiento al 15/DICIEMBRE/2020, Aviso de Terminación de Obra OB/0150/2020, recibido el 04/FEBRERO/2020, en virtud haberse verificado el cumplimiento de todas y cada una de las disposiciones que se establecen en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y demás ordenamientos vigentes aplicables en la materia.

Tal afirmación hace incomprensible las consideraciones que llevaron a la autoridad a determinar que contar con 17 niveles excedidos por torre, más una superficie de construcción mayor a la permitida en más de 20 mil metros cuadrados, implicara el apego de la obra a las disposiciones reglamentarias en materia de construcción.

Ahora bien, no pasa inadvertido que el día 7 de julio del presente, familiares de la persona fallecida en el incendio de abril pasado, al presentar una denuncia ante la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, alertaron en contra de la posibilidad de que el actual gobierno de Coyoacán, otorgue la autorización de uso y ocupación de la segunda torre del proyecto (torre Laurel) mismo que, acotan, la desarrolladora habría ya solicitado una vez que presentó el aviso de terminación de obra, y que si bien no le ha sido entregado, tampoco consta que el órgano político administrativo lo haya expedido y sólo tenga pendiente su liberación.

Esta situación hace importante que las autoridades hagan una revisión exhaustiva respecto de la legalidad que envuelve a los procedimientos administrativos que se siguieron desde 2014 para permitir la construcción del complejo habitacional High

Park y derivar, en caso de que existiesen irregularidades, las denuncias correspondientes.

- Carencia de elementos básicos de protección civil.

Derivado del incendio del 22 de abril de 2023, lo que motivó una revisión del inmueble por parte de las autoridades en materia de Protección Civil, se advirtió la inexistencia de alarmas contra incendios, detectores de humo, tomas siamesas, aspersores, Programa Interno de Protección Civil, Dictamen de Seguridad Estructural, entre otros, lo que implicó calificar al inmueble como de Riesgo Alto, situación que coloca en condición de vulnerabilidad, respecto de la integridad personal de los habitantes, a las 480 familias que pueden residir en el complejo.

Cabe señalar que ambas torres, según lo que manifiesta el portal de la inmobiliaria responsable de la construcción, se configura de 480 departamentos, siendo 9 departamentos por piso en la torre Olivo, y 6 departamentos por piso en la torre Laurel, según puede apreciarse en los siguientes planos:





- Departamentos que pueden carecer de seguridad jurídica por ubicarse en niveles irregularmente contruidos.

Cabe recordar que en septiembre del año pasado, el Gobierno de la Ciudad de México, a través de las Secretarías de Gobierno, de Desarrollo Urbano y Vivienda, la Consejería Jurídica y de Servicios Legales y en coordinación con el Consejo Ciudadano para la Seguridad y la Justicia, instalaron una Mesa de registro y atención a posibles víctimas de corrupción en desarrollos inmobiliarios en Benito Juárez y en toda la Ciudad de México, debido a que existen personas que, habiendo adquirido sus inmuebles, éstos se ubican en niveles superiores a los permitidos en el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo.

Esta situación, si bien nace a raíz de los casos documentados en la Alcaldía Benito Juárez, principalmente, no deja de ser un fenómeno extrapolable al caso de High Park, donde, como se mencionó previamente, se tienen 17 niveles excedidos por torre.

Esta situación implica que por lo que hace a la torre Olivo, la cual cuenta con 9 departamentos por nivel, se tenga un cálculo de 153 departamentos ubicados en la zona de construcción irregular (los 17 pisos excedidos), mientras que por lo que refiere a la torre Laurel, la cifra de departamentos irregulares llegaría a los 102 inmuebles, lo que colocaría a 255 familias en una situación de falta de certeza jurídica respecto de sus patrimonios.

- La cifra de la corrupción.

Si se toma en consideración que el límite máximo de niveles permitidos en High Park

Sur era de 15, se puede inferir que, entre ambas torres, el máximo de departamentos a desarrollar debió ser de 225, sin embargo, como se advierte en el punto anterior, y que así se manifiesta incluso, por la propia inmobiliaria, como se advierte más abajo, llega a 480 departamentos.

Con más de 100 metros de altura y una propuesta arquitectónica de vanguardia, High Park Pedregal pretende convertirse en un edificio icónico del sur de la Ciudad de México. Dos torres albergan **480 departamentos en 32 niveles**, con jardines, servicios y amenidades en planta baja.



Esto significa que los departamentos presuntamente irregulares en su construcción superarían el 100% de los que reglamentariamente estarían permitidos, al equivaler a 255 departamentos.

Tomando en cuenta el costo de referencia del mercado, el cual puede alcanzar hasta los 8 millones 200 mil pesos por departamento, como se observa a continuación:

Departamento en Venta

Departamento En Venta, High Park Sur, Coyoacán

Publicado hace 1 día

Inmobiliaria con **identidad verificada** ✓

\$ 8,200,000

🏠 145 m² totales

🛏️ 3 recámaras

🚿 3 baños

Si se estandariza el costo de los departamentos sobre este parámetro, se tendría una cifra aproximada de más de 2 mil millones de pesos en valor, sólo de los departamentos presuntamente construidos en la irregularidad y, para darnos una idea del tamaño de la corrupción, esta cifra puede equivaler, o incluso estar por sobre presupuestos de diversas alcaldías de la Ciudad de México:

ALCALDÍAS	MONTO
Álvaro Obregón	3,365,958,265
Azcapotzalco	2,094,512,720
Benito Juárez	2,372,567,424
Coyoacán	2,981,995,355
Cuajimalpa de Morelos	1,893,928,430
Cuauhtémoc	3,538,211,617
Gustavo A. Madero	5,025,192,185
Iztacalco	2,202,041,377
Iztapalapa	6,161,677,372
La Magdalena Contreras	1,852,918,611
Miguel Hidalgo	2,558,140,438
Milpa Alta	1,634,630,100
Tláhuac	1,917,210,370
Tlalpan	2,886,833,942
Venustiano Carranza	2,943,840,837
Xochimilco	2,229,033,281
SUMA ALCALDÍAS	45,658,692,324

Ante tales circunstancias, es importante que se generen las investigaciones pertinentes, de las cuales pueda derivarse, eventualmente, las responsabilidades que correspondan. No pasa inadvertido, por último, que en la reciente comparecencia del Alcalde de Coyoacán, manifesté como Diputado lo siguiente, respecto del tema de High Park Sur:

Se me acaba el tiempo. Tengo el caso aquí, ayer me llamaron a una reunión en High Park, se dio un incendio, me parece que fue el 22 de abril del mes pasado, la gente está muy preocupada, ya está teniendo la asesoría de la Fiscalía General de Justicia, saber hasta dónde hay un acompañamiento por parte de la alcaldía. A mí me gustaría que la unidad de Protección Civil también pudiera tener una intervención muy precisa preventiva, porque estamos hablando de una torre de 250 departamentos, 32 niveles, es una cosa tremenda.

Recordemos, alcalde, el escándalo, la caja de Pandora que se abrió del cartel inmobiliario en Benito Juárez, se dio por una explosión el 19 de agosto de 2021.

Aquí vino a decir un alcalde, Taboada: "Se me está persiguiendo porque soy muy importante en la política". No, la corrupción mata y en Acacias, en Avenida Coyoacán, Benito Juárez, murió una persona y fueron heridas 14 personas. Es muy importante, ahora que se da este incendio, que hay dos muertos, una persona murió por quemaduras y otra persona asfixiada, estamos hablando de dos vidas humanas.



Hay que recordar que todos los permisos de obra se dieron en el gobierno de Miguel Ángel Mancera y gobernaba el entonces jefe delegacional Mauricio Toledo. No estoy diciendo que sea una responsabilidad de esta alcaldía, pero sí nos gustaría saber cuál es el acompañamiento de las personas que fueron víctimas de este incendio, todavía hasta ayer no podían acceder a sus departamentos, el incidente se dio en el piso 24, imagínense subir 25 niveles sin elevador, porque además el elevador se afectó.

No sabe cómo nos parece importante que usted se desmarque de personajes que se las daban de muy buen gobierno en Benito Juárez y son buenos pero para la corrupción.

Qué bueno que ya no está con usted Fernando von Roehrich de la Isla, que fue director de Recursos Materiales y Servicios Generales, y saber si hubo o hay otros integrantes del gobierno de Benito Juárez en su gobierno que pudieran estar siendo investigados por el escándalo del cartel inmobiliario que tanto daño le está causando a la certidumbre jurídica y que ha causado, por desgracia, víctimas como en el caso de Acacias, como en el caso de Zapata donde en el terremoto del 17 también perdieron la vida varias personas.

Sí, la corrupción genera víctimas y por eso nos atrevemos a pedirle en este caso dos cosas: Si estuviera dispuesto a emprender una investigación junto con este Congreso sobre los antecedentes de High Park y de cómo se dieron todos los permisos. Y dos, la atención que se pueda dar a las víctimas, que en este momento están en una situación muy complicada.

Tal cuestionamiento tuvo por respuesta, por parte del Alcalde, la siguiente manifestación:

*Me voy a ir así brincando porque sé que hay muchas preguntas. **Nosotros no dimos los permisos ni autorizaciones ni nada de este High Park**, es el que está enfrente de Gran Sur, **nosotros no dimos ninguna autorización**. Yo desde niño tengo mis departamentos, mi querido diputado, gracias a Dios he vivido bien siempre, gracias al esfuerzo y trabajo de mis padres que son de la cultura del esfuerzo. Entonces, no. **Pero sí estoy dispuesto a emprender una investigación.***

Nosotros, la elección la ganó Giovani Gutiérrez y he sido, no es vituperio, el

voto más alto de la historia en Coyoacán, de la historia, ya no hay otros personajes aquí en Coyoacán y lo he demostrado porque en Coyoacán cuando hay eventos ni siquiera hay violencia.

Nosotros nos sabemos comportar porque tenemos valores, tenemos educación, usted ha sido testigo incluso que yo me he presentado a algunos eventos y más bien ha sido al revés, o sea, me han echado porras, pero este es el trabajo, este es el trabajo y hay que uno soportarlo.

Yo, diputado, sí hago eco a lo que usted está diciendo y hasta que se llegue a las últimas consecuencias y por supuesto, esperar que la Fiscalía, estamos en contacto con la Fiscalía para que se resuelva y se les dé acompañamiento a las personas.

O sea, sí, por supuesto que este tema sí es un tema que hay que tocar y hay que ver.

CONSIDERANDO

PRIMERO.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece en su artículo cuarto, séptimo párrafo que **toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa.**

SEGUNDO.- Que la Constitución de la Ciudad de México establece lo siguiente:

- En su artículo 9, apartado E que contempla el 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.**

TERCERO.- Que la Ley Orgánica de las Alcaldías de la Ciudad de México establece lo siguiente:

- En su artículo 32, que las **atribuciones exclusivas** de las personas titulares de las **Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos**, son, entre otras, **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; 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.

CUARTO.- Que el Reglamento de Construcciones aplicable a la Ciudad de México establece, entre otras, lo siguiente:

- En su artículo 65 que los propietarios o poseedores están obligados a dar **el aviso de terminación de las obras ejecutadas por escrito a la Alcaldía y/o a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, según corresponda**, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, **a fin de que la autoridad constate que las obras se hayan ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento.**

El aviso antes referido deberá ser registrado por la autoridad en la base de datos de Seguimiento de Obras de la Ciudad de México y en el Sistema de Información respectivo, junto con la responsiva del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en su caso.

Que en caso de existir diferencia entre la obra ejecutada y los planos registrados, el propietario, poseedor o representante legal deberán anexar dos copias de los planos que contengan dichas modificaciones, las cuales deberán cumplir con este Reglamento y sus Normas, suscritos por el propietario, poseedor o representante legal, el Director Responsable de Obra o los Corresponsables, en su caso, así como exhibir el pago de los derechos correspondientes por los metros cuadrados de construcción adicional, de acuerdo con el Código Fiscal de la Ciudad de México.

- En su artículo 68 que el propietario, poseedor o representante legal de una instalación o edificación **recién construida** o existente, **relativas a las edificaciones de riesgo alto, debe presentar junto con el aviso de terminación de obra, para el caso de obras nuevas, ante la Alcaldía correspondiente, el Visto Bueno de Seguridad y Operación de las Instalaciones de una edificación o instalación**, con la responsiva de un Director Responsable de Obra y del Corresponsable en Instalaciones, en su caso.

PUNTO DE ACUERDO

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se propone ante el Pleno de este honorable Congreso de la Ciudad de México, el siguiente punto de acuerdo:

ÚNICO.- SE EXHORTA AL TITULAR DE LA ALCALDÍA COYOACÁN, JOSÉ GIOVANI GUTIÉRREZ AGUILAR, PARA:

1. BRINDAR ACOMPAÑAMIENTO A LOS HABITANTES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL *HIGH PARK SUR* EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL;
2. HACER UNA REVISIÓN EXHAUSTIVA RESPECTO DE LA LEGALIDAD DE UNA EVENTUAL EMISIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE USO Y OCUPACIÓN DE LA SEGUNDA TORRE DEL PROYECTO *HIGH PARK SUR* Y;
3. COADYUVAR CON LA FISCALÍA GENERAL DE JUSTICIA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, EN LAS INVESTIGACIONES QUE CORRESPONDAN, ESPECIALMENTE A TRAVÉS DE UNA EVENTUAL REVISIÓN DE LA LEGALIDAD DE LOS TRÁMITES REALIZADOS EN ADMINISTRACIONES ANTERIORES, RESPECTO DEL DESARROLLO DE LAS OBRAS DEL COMPLEJO HABITACIONAL *HIGH PARK SUR*.



DIP. GERARDO VILLANUEVA ALBARRÁN

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles,
Ciudad de México el día 12 de julio de 2023