COPACOS SAN ANGEL
COPACOS SAN ANGEL INN

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
I LEGISLATURA
23 AGO. 2021
Recibió: Luis Reynoso
Hora: 10:35

Ciudad de México a 20 de agosto del 2021.

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
P R E S E N T E

ASUNTO: Observaciones a la iniciativa con proyecto de decreto presentada por el Mtro. Martí Batres el 10 de agosto del 2021 sobre las reformas a diversas leyes resultado de las modificaciones a la norma de ordenación número 26.

Los suscritos, por nuestro propio derecho y señalando como medio para recibir toda clase de notificaciones y documentos los datos al final de la presente, respetuosamente ante Usted comparecemos para exponer:

Que con fundamento en lo dispuesto por el artículo 8 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a través de este conducto ponemos en conocimiento del Congreso de la Ciudad de México las observaciones a la iniciativa en los siguientes términos:

- Que se ha publicado en la Gaceta Parlamentaria del Congreso de la Ciudad de México la iniciativa con proyecto de decreto aquí citada.

- Que en el Capítulo II De la Democracia Directa, Participativa y Representativa Artículo 25 fracción 4 de la Constitución de la Ciudad de México se indica que "*Las y los ciudadanos tienen derecho a proponer modificaciones a las iniciativas legislativas que se presenten al Congreso de la Ciudad de México. El período para recibir las propuestas no será menor a diez días hábiles a partir de la publicación en la Gaceta Parlamentaria. Todas las opiniones deberán ser tomadas en cuenta*". Las observaciones a las iniciativas arriba indicadas fueron debidamente presentadas en tiempo y forma.

- Que los aquí firmantes formamos parte de los COPACO (Comisión de participación Comunitaria) de las colonias San Ángel y San Ángel Inn, figura que de acuerdo a la ley de Participación Ciudadana, representamos a nuestras colonias y somos el vínculo de la ciudadanía con las autoridades.

- Que con fecha del 10 de agosto del 2021 el Mtro. Martí Batres Guadarrama, en su carácter de secretario de gobierno de la Ciudad de México, le hace llegar a la Dip. Ana Patricia Báez Guerrero, presidenta de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México, la **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EL CÓDIGO**

FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 26 QUE FORMA PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, con el objeto de que dicha iniciativa sea analizada y valorada por el Congreso.

- Que en la exposición de motivos dicha iniciativa indica que, dentro del marco del derecho a la vivienda digna consagrado en la Constitución, está la *"procuración de la construcción de vivienda adecuada que atienda a la población de menos ingresos"* y *"adoptar medidas que contribuyan a la sustentabilidad ambiental"*. Señala que debe generarse un modelo de reconstrucción de vivienda dañada por el sismo del 2017; la inversión en nuevos modelos de vivienda social con mayor inversión privada, respetando el uso de suelo, reduciendo el costo; mejorar los espacios de convivencia en unidades habitacionales.

- Que la misma exposición señala que dentro del cambio de paradigma de la generación de vivienda con inversión privada la solución que propone el gobierno es a través de beneficios fiscales, simplificación de trámites para constructores y un mayor potencial constructivo denominando al nuevo modelo "vivienda incluyente" conforme al **programa especial para vivienda incluyente PRUVI (2019).** Añade que para contrarrestar el incremento natural de precio que debería tener la vivienda social, popular y sustentable derivado de diversos factores y la creciente demanda, la solución es incrementar el número de viviendas por predio y su precio.

- Que de esta exposición entre las propuestas están modificaciones a la Ley de Vivienda de la Ciudad de México que incluyen añadir en el Art. 5 *"LX: VIVIENDA SUSTENTABLE: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 10,800 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización Vigente y no exceda de 17,314 veces el valor diario de dicha Unidad"*. Esto implica las modificaciones correspondientes para las UMAs de los tres tipos de vivienda en los artículos correspondientes de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y el Código Fiscal de la Ciudad de México.

- Que también se reforma la Norma de Ordenación Número 26 de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México y bajo el argumento de *"un mejor aprovechamiento del territorio y garantizar el rescate y mejoramiento del Patrimonio Cultural Urbano"* amplía su aplicación en *"Áreas, Zonas, Polígonos y Áreas de Valor y Conservación Patrimonial a que se refiere el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del DF, y en Programas Parciales de Desarrollo Urbano"* añadiendo que debe garantizarse no impactar de forma negativa la imagen urbana y traza del entorno. Inclusive aplica con restricciones en inmuebles catalogados y colindantes. Las únicas áreas de conservación y

valor patrimonial exentas son las ubicadas en el tercer territorio de la presente norma.

- Que en el caso de proyectos del INVI se otorgará un CUZUS con zonificación HM habitacional mixto para planta baja. Que el precio de la primera venta se mantendrá los primeros 5 años, únicamente con ajustes anuales por inflación. Para el caso del tamaño de viviendas financiadas por el INVI no se tendrán que ajustar al Reglamento de Construcciones como en otros casos, sino podrán definirlo de acuerdo con sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.

- Que la iniciativa modifica la zonificación de toda la Ciudad de México al establecer tres zonificaciones directas para las normas de vivienda categorías A (interés social), B (interés popular) y C (sustentable) que son los territorios comprendidos por el Circuito Interior (otorga H5/20/A + 1 nivel); entre Periférico y Circuito Interior (H6/20/Z + 2 niveles); del Periférico al límite de la Ciudad (H4/20/Z + 1 nivel).

- Que la presente también es aplicable a la vivienda para trabajadores de organismos públicos dedicados a la producción de vivienda FOVISSSTE e INFONAVIT SERVIMET .

- En el caso del INVI toda la vivienda será categoría A, y se le exime de presentar corridas financieras.

- En el caso de la Vivienda Incluyente participarán Dependencias, Órganos y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México con desarrolladores.

- Que en adición a todo lo permitido en la presente iniciativa en el Cuarto Transitorio se indica que "*Los Acuerdos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para a aplicación de la Norma de Ordenación Número 26, continuarán vigentes en lo que no contravengan al presente Decreto*".

  Resulta imposible la determinación del alcance y consecuencias de la iniciativa antes señalada si no se toma además en consideración otros elementos del marco normativo citados a continuación:

- Que en el **ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE ESTABLECEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA RECONVERSIÓN DE OFICINAS A VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO** publicado en GO el 4 de agosto del 2021, **aplicable a los corredores urbanos** (Anexo I al final del documento) establecidos en el **Programa de Regeneración Urbana y a las alcaldías Azcapotzalco, Benito Juárez, Coyoacán, Cuauhtémoc, Gustavo A Madero, Iztacalco, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza,** se emite una resolución con los siguientes beneficios en caso de aplicar la Norma 26: **Otorgamiento de literal Z en la reconversión,**

o sea, el tamaño del departamento será tan pequeño como lo estipule el proyecto, independientemente de lo que aplique en los programas de desarrollo urbano. **NO MENCIONAN LOS CANDADOS APLICABLES EN CASO DE VENTA O RENTA.**

- Que este mismo **Acuerdo de Reconversión** tiene una **serie amplia de beneficios fiscales que eximen al constructor** del pago de derechos por prácticamente todos los trámites y procesos.
- **Que la vivienda social, popular o de trabajadores podrá clasificarse como "vivienda incluyente"** si cumple con ciertos criterios de sustentabilidad y accesibilidad, esto le permitiría un **precio de venta más alto** y si además se **aplica la literal** z, o sea, departamentos de 45 metros y el precio de venta máximo de la incluyente es de 217.5 UMAS por m2.
- Que **para autorizar a los desarrolladores la construcción de edificios** dentro del **PRUVI Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente** (GO 150620) en los corredores urbanos señalados por el Gobierno de la Ciudad de México (Anexo I), los constructores **deberán incluir un 30% de "vivienda incluyente"**. La empresa desarrolladora venderá el 70% de los departamentos directamente al mercado y el **30% de vivienda incluyente se manejará de la siguiente forma: a) en venta (sólo copropiedad o propiedad cooperativa); b) en alquiler y c) otorgamiento a título gratuito de la vivienda incluyente al Gobierno de la Ciudad (deberá ser al menos el 10%).** Este 30% de vivienda incluyente será comercializado en venta o renta por el gobierno de la Ciudad de México, quien también será responsable de su asignación a través de diversas instancias, previo registro en un padrón, en los casos en que no sea directamente del **INFONAVIT** o del **FOVISSSTE.** Las condiciones necesarias para acceder al derecho de preferencia para la adquisición, alquiler o cesión de una unidad de vivienda incluyente se definirán en los lineamientos correspondientes (GO 15 de junio del 2021). Este manejo del PRUVI **deriva en una posible asignación de este 30% de "vivienda incluyente" de las edificaciones con una fuerte carga clientelar y control.**
- Que **para la vivienda de trabajadores derechohabientes (FOVISSSTE e INFONAVIT)** que entra dentro de la **vivienda sustentable se dará en los corredores una altura de 9 niveles de** acuerdo con el plano **(incluye periférico, circuito, Paseo de la Reforma, etc.** (GO 120621). En las **zonas adyacentes a todos los corredores urbanos se les dará un nivel más.**
- Que **el 17 de julio de 2021,** el **Gobierno de la Ciudad de México desincorporó y puso a la venta diversos predios de la Ciudad de México que pudieran verse beneficiados con este esquema** de aplicación de la norma 26 dentro de su modalidad de vivienda incluyente (sustentable).
- Que el **Programa General de Ordenamiento Territorial PGOT**, elaborado y presentado de forma irregular por el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, además de las faltas graves de congruencia normativa, información desactualizada, conclusiones que se contraponen, etc. **facilita la intervención de territorios muy amplios de la Ciudad de México con esta norma** afectando negativamente a la población, infraestructura, servicios,

patrimonio, etc. **permitiendo una amplia especulación del suelo urbano y haciendo a un lado la sustentabilidad.** Eso lo hace a través de la creación de diversos instrumentos como los **ZIPRIS o Zonas de Interés Público para la Rehabilitación Incluyente** (similares ZODES en la propuesta de Miguel Ángel Mancera). Se consideran **zonas** de reserva de uso y destino **de viviendas adicionales en predios familiares** ubicados en pueblos, barrios y colonias populares para la redensificación. Los territorios señalados como **ZIPRIS permiten a SERVIMET constituir fideicomisos** y, a través de la conversión de lotes, desarrollar vivienda social. SERVIMET encabeza **la asociación entre los inversionistas (construyen y financian), dueños de predios (aportan el suelo) y responsables de producción de vivienda social. El negocio gozará de subsidios y exenciones fiscales** (otra irregularidad) como en el caso de las Normas 30 y 31 y Zodes promocionadas en la anterior administración. Las ZIPRIS se implementan a través de una **Declaratoria de Necesidad por Interés Público** forzando a la población dueña de predios a aplicar esta modalidad. Se planea la **intervención de 138,165,342 m2 en** las siguientes alcaldías: **Magdalena Contreras, Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Iztacalco, Coyoacán, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Azcapotzalco, Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón.**

- Que este fideicomiso para **ZIPRIS** de vivienda social recibirá todos los pagos por concepto de venta o renta para distribuirlos de acuerdo con las aportaciones de cada parte, siendo instituciones como **INFONAVIT y FOVISSSTE las otorgantes de los créditos** y pudiendo también **recibir subsidios de CONAVI y SEDATU.** Estas zonas están distribuidas a lo largo de las Alcaldías de la Ciudad y **el beneficio**, como se ve claramente del esquema, es para **las constructoras** que invierten **y para** quienes se **encargan de la asignación de las unidades construidas, dejando totalmente de lado la participación ciudadana** en las decisiones de sus pueblos, barrios o colonias. Son de **aplicación discrecional** e **ignoran** elementos centrales como precio del metro cuadrado de terreno, **infraestructura y servicios, movilidad, etc.** permitiendo un gran negocio inmobiliario. Estos departamentos **se podrán revender a los 5 años a su valor real de mercado** o, en caso de **renta**, ésta corresponderá también al valor de mercado, derivando en **un alto nivel de subarrendamiento** de los departamentos ya que pagarán una renta muy por debajo del dinero que pueden recibir si subarriendan.
- Que el **PGOT**, así como en el Plan General de Desarrollo **PGD**, tienen **graves incongruencias** en sus planteamientos en tanto repiten que la **Ciudad de México** ha enfrentado un **decrecimiento poblacional**, tendencia que sólo se ve se agudice en el futuro aún más como resultado de la pandemia, y **simultáneamente hablan** de un **crecimiento importante en la demanda de vivienda.**
- Que el **PGOT elimina la zonificación de toda la Ciudad de México** permitiendo con ello las **decisiones** totalmente **discrecionales** sobre los usos de suelo de toda la Ciudad, basado no en principios de sustentabilidad, sino de una redensificación intensiva **definida por el IPDP con pagos hechos al mismo.** Es retomar el concepto de los SACs, polígonos de actuación o

transferencia de potencialidad, pero aplicados en todo el suelo urbano. Se elimina la actual zonificación, lo que se traduce en **la desaparición de los Programas Parciales y Delegacionales de Desarrollo Urbano.**

- Que el **PGOT desarrolla el concepto de Centralidades y Áreas de Gestión Territorial** (Unidades de Gestión Territorial) como polos de desarrollo **para redensificación** acelerada y **modificación masiva de usos de suelo** (se podría pensar en el efecto de los SACs o de las ZODES). Esto se basa en una pobre justificación que se centra en la movilidad, y sin considerar factores esenciales de sustentabilidad; **afirma que la causa de** que **la** ciudad esté rebasada y en **crisis es el hecho de que exista una zonificación** (usos de suelo) (pág. 143) y **propone como única solución** justo el origen mismo del caos que es **la discrecionalidad absoluta en la definición de usos de suelo.** El mismo **IPDP** que de forma ilegal y eliminando la participación ciudadana elaboró el PGD y el PGOT será, **a través de un Comité Técnico**, quien **defina predio por predio qué puede construirse o qué giros puede haber y cobrará** según criterio por dicha dictaminación. **Se conculca el derecho de la gente a usar del uso de suelo determinado en los programas parciales y delegacionales y al congreso de definirlos a través del proceso determinado en la Constitución y en diversas leyes, para dar paso a que el IPDP sea la única instancia que los determine.** Esto se traduce en la eliminación absoluta de la certeza jurídica y la concentración del suelo urbano en un órgano.
- Que para **poder dimensionar el efecto de esta propuesta de centralidades** o Áreas de Gestión Territorial, es necesario saber que se propone que existan 19; de éstas 12 se definen como **"ya existentes" que cubren una superficie de 6,106 hectáreas y otras 7 nuevas que cubren 5,080 has.** (Ver zonas afectadas en ANEXO II al final del documento).
- Que un claro **ejemplo del impacto negativo** de esta propuesta se ve en **el AGT de Televisa San Ángel** que afecta una superficie **de 655 hectáreas para alta redensificación y usos mixtos,** cubriendo **las colonias de Flor de María, Olivar de los Padres, Lomas de San Ángel Inn, Progreso Tizapán, San Ángel, San Ángel Inn, Tizapán San Ángel y Atlamaya** tomando como **justificación** la existencia **del Paradero de la Palma** (que denominan CETRAM, sin serlo) y precisamente **desconociendo el nudo vial que ya existe y que es uno de los más conflictivos de toda la ciudad, en los puntos de intersección de Avenida Toluca y Avenida Desierto de los Leones con el Anillo Periférico así como el carácter histórico patrimonial de la zona afectada.** Este mismo criterio lo había tratado de aplicar la administración de Miguel Ángel Mancera partiendo, de igual forma, de la justificación de que el Paradero de la Palma era una CETRAM, le colocaron una placa que dice CETRAM, e intentaron habilitar una serie de negocios inmobiliarios en la zona patrimonial sin éxito.
- Que el **PGD y el PGOT violan** diversos artículos de la siguiente normativa: **Constitución** Política de la Ciudad de México, **Ley del Sistema de Planeación** del Desarrollo de la Ciudad de México, **Ley de Participación Ciudadana** de la Ciudad de México, **Ley Orgánica de Alcaldías** de la Ciudad de México, **Ley Orgánica del Instituto de Planeación** Democrática y Prospectiva de la

Ciudad de México, incluyendo el proceso de elaboración, por lo que **debe reponerse el proceso de origen.**

De lo aquí expuesto se desprende lo siguiente:

1. Que la norma 26 que fue suspendida por el excesivo uso ilegal que se le dio con total impunidad, la causa principal de la falta actual de vivienda social y popular, elemento central que nunca fue considerado en el diagnóstico y que, por ende, lleva a **conclusiones erróneas y planteamientos que sólo redirigen las acciones a repetir el mismo proceso de corrupción y segregación urbana.**
2. Que SEDUVI para el 2016 ya aceptaba la existencia de más **de 5,000 edificios irregulares** edificados con dicha norma y, a pesar de ser su obligación, **nunca fueron sancionados** por ninguna de las instancias responsables.
3. **Que las facilidades fiscales y administrativas** (irregulares) que se otorgan ahora se han otorgado en el pasado y únicamente han sido utilizadas **para beneficiar aún más a quienes han hecho de la norma 26 un negocio ilegal** con la complicidad de diversas áreas.
4. Que hoy en día **se sigue utilizando la norma 26 de forma irregular** e impune.
5. Que las **construcciones ilegales con norma 26 son una de las principales causas del desequilibrio** en infraestructura y servicios de esta ciudad.
6. **Que la propuesta expuesta en la presente iniciativa presenta muchas de las fallas presentadas** por la propuesta en 2013-2014 por Pablo Benlliure **como normas 30 y 31**, que fueron altamente criticadas por expertos, vecinos, asambleístas y desechadas por considerarse no aptas para esta ciudad.
7. **Que la actual iniciativa presenta incentivos para que continúe el uso irregular de la norma** al permitir su edificación en prácticamente cualquier lugar de la Ciudad de México, sin tomar en consideración las corridas financieras. Se dice que durante **los primeros 5** años no **podrá venderse** más **que al precio correspondiente al adquirido, pero** una vez **transcurrido ese tiempo cobra valor de mercado** y de nuevo puede llegar a comercializase muy por encima del costo de adquisición cambiando de manos.
8. **Los criterios de asignación del 30% de vivienda incluyente** no son claros, pudiendo hacer **uso de la misma en forma clientelar.**
9. No se especifica el uso, manejo y control del 10% de vivienda que el constructor deberá transferir como propiedad al Gobierno de la Ciudad de México.
10. **Elimina los criterios de sustentabilidad, participación ciudadana en las decisiones, infraestructura y servicios, seguridad, etc. para dar lugar a un gran negocio inmobiliario con el gobierno.** <u>Se continúa con el esquema de la violación sistemática a los usos de suelo habilitada por un marco normativo hecho a modo que se ha denunciado los últimos 15 años a la Comisión de Derechos Humanos de esta ciudad y que ha servido como elemento central de la segregación social.</u>
11. **Es central considerar esto bajo todas las leyes y normas tanto publicadas como propuestas para entender el verdadero alcance de esta iniciativa.**

Por lo anterior, le solicitamos que:

- **Primero:** *Nos informe personalmente a la lectura de este escrito.*
- **Segundo**: *Nos tenga enterados por escrito en los plazos marcados por la ley de la contestación a las observaciones que adjuntamos al presente documento.*
- **Tercero:** *No se presente la iniciativa con proyecto de decreto para su aprobación en los términos expuestos por no aportar elementos nuevos, reiterar elementos que en campo se vio que sirven como facilitadores de la corrupción y no cumplir con un análisis y exposición de motivos sustentados.*
- **Cuarto:** *Tanto la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda como los diputados tomen en consideración todo el marco normativo existente y propuesto vinculado con la iniciativa, aquí parcialmente expuesto. Que se considere también el hecho de que las propuestas que fueron presentadas por el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva y la presente iniciativa están fuera de la ley, tienen serias incongruencias de fundamentación, de análisis y normativas, violando la Constitución de la Ciudad de México, y que cualquier aprobación que haga el Congreso que no esté bien fundamentada y estudiada dentro del andamiaje regulatorio permitiría continuar con los miles de casos de construcciones vinculadas con actos de corrupción en esta ciudad.*
- **Quinto:** *Se tome en consideración que la presente iniciativa es una modificación masiva de usos de suelo que dejó fuera la participación ciudadana, forzando una ciudad totalmente ajena a los intereses de quienes aquí habitamos y consolidando los intereses de un pequeño grupo.*
- **Sexto:** *El presente documento se haga llegar a todos los miembros del Congreso y se lea ante el pleno en caso de que se discuta para su aprobación la iniciativa en cuestión.*
- **Séptimo:** *Se resguarden debidamente nuestros datos personales considerando esta una solicitud en la que los datos del solicitante no se harán públicos.*

contacto: FATIMACAB@HOTMAIL.COM

Fátima Cabañas L. COPACO San Ángel.
Elba Correa Guerra COPACO San Ángel Inn.
Francisco Escamilla COPACO San Ángel.
Adriana Guerra COPACO San Ángel Inn.
María Guerra COPACO San Ángel Inn.
Lillian Liberman COPACO San Ángel Inn.
Ana Leticia Reyes COPACO San Ángel.
Sergio Salcedo COPACO San Ángel.
Josefina Viveros COPACO San Ángel.