I LEGISLATURA

DIPUTADO MIGUEL ÁNGEL SALAZAR MARTÍNEZ

Ciudad de México, a 23 de octubre del 2018.
No. Oficio: /004/2018.

LIC. ESTELA CARINA PICENO NAVARRO.
COORDINADORA DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE

Por este medio, remito a Usted, solicitud de modificaciones, presentada por las C.C. Josefina Mac Gregor Anciola y María Teresa Ruíz Martínez, en la oficina que ocupo dentro del edificio ubicado en Plaza de la Constitución número 7, respecto de la Iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma y adicionan diversos artículos de la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, respecto de los polígonos de actuación y transferencias de potencialidades, presentada por el suscrito el pasado jueves 18 de octubre ante el pleno de este Congreso, para que por conducto de la Presidencia de la Mesa Directiva, sea turnada a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, para su análisis y atención correspondiente.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

DIP. MIGUEL ÁNGEL SALAZAR MARTÍNEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL
PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL

COORDINACIÓN DE SERVICIOS PARLAMENTARIOS
FOLIO 00000357
FECHA 23/10/18
HORA 16.00 Hs
RECIBIO
25/10/18
No en orden

Ciudad de México a 23 de octubre de 2018.

Diputado Miguel Ángel Salazar Martínez
Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana
Congreso de la Ciudad de México

00000053
Marlene Torres.
11:19 am
23/10/18

ASUNTO: Comentarios a la iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforma y adicionan diversos artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal incluyendo a los polígonos de actuación y transferencia de potencialidad

Los sucritos, por nuestro propio derecho y señalando como domicilio para recibir toda clase de notificaciones y documentos el señalado 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 venimos a poner en conocimiento de la dependencia a su digno cargo, en los siguientes términos:

1. La Gaceta Parlamentaria del Congreso de la Ciudad de México publicada el 18 de octubre del 2018 incluye una iniciativa con proyecto de decreto que busca reformar y adicionar la Ley de Desarrollo urbano del Distrito Federal en materia de polígonos de actuación, transferencia de potencialidades y otros. Esta fue presentada por el diputado Miguel Ángel Salazar Martínez.

2. 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.* Esto indica que este documento se presenta debidamente en tiempo y forma.

3. Suma Urbana es una asociación civil que ha trabajado durante años en asuntos vinculados con la participación ciudadana y temas de desarrollo urbano, entre otros, siendo parte importante de su labor el análisis de leyes, reglamentos y normas que rigen el desarrollo urbano de la Ciudad de México con el fin de fomentar la participación ciudadana e incidir de manera positiva en la población.

4. En el análisis de la iniciativa con proyecto de decreto se detectaron muchos elementos que citaremos a continuación y que, de aprobarse la iniciativa como está planteada, no sólo repercutiría de manera negativa en la población, sino que también acentuaría muchos de

los vicios ocultos que han permitido que los polígonos de actuación se utilicen en detrimento tanto de la ciudad como de su población.

5. Con base en estos puntos nos permitimos hacer las siguientes observaciones:

   - La Constitución de la Ciudad de México en el Artículo 16 sobre el Ordenamiento Territorial Apartado C sobre la Regulación del Suelo Numeral 6 determina que: *"El gobierno de la Ciudad regulará los cambios de uso de suelo, con la participación que corresponda al congreso en los casos de alto impacto. La ley definirá los procedimientos para las modificaciones a los usos de suelo solicitados por un particular, dependencia u órgano de la administración pública local o federal ante el gobierno de la Ciudad. En todos los casos se integrará un expediente para dictamen del Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva con la opinión de las alcaldías". "Los principios de transparencia y máxima publicidad regirán los cambios de uso del suelo. La autoridad está obligada a informar oportunamente a la comunidad sobre las solicitudes turnadas ante el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva para su dictamen, así como los estudios establecidos en la legislación correspondiente. El proceso de transparencia en el cambio de uso de suelo incluye el informe que rinda el registro público de la propiedad respecto de la inscripción de los bienes amparados. Las consultas tendrán carácter vinculante según lo establecido en esta Constitución. En todo caso se privilegiará el interés público".* Por otro lado, en el transitorio décimo quinto se indica que: *"El Congreso de la Ciudad de México expedirá la legislación en materia de planeación, la cual entrará en vigor a más tardar el 30 de abril del 2019, a fin de que el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México se instale, como máximo el 1 de julio de ese año".*

     Partiendo de lo anterior, la iniciativa es inconstitucional. Para evitar cualquier contradicción en la legislación es indispensable partir de la Constitución hoy vigente. **La Ley de Desarrollo Urbano actual no debe modificarse, sino armonizarse a la Ley del Instituto de Planeación** que se encargará del Programa del Ordenamiento Territorial y de los dictámenes de usos de suelo, así como de las facultades de las alcaldías en este sentido. La propuesta que hace en el cuarto punto de la iniciativa donde adiciona el 76 bis es improcedente en tanto no exista la Ley del Instituto de Planeación. Por otro lado, **la Constitución estipula la consulta ciudadana vinculante**, no como lo propone la iniciativa con proyecto de decreto que es consultar al Consejo Ciudadano Delegacional (figura que probablemente desaparezca). El modificar la ley como se propone abona a una confusión temporal que pudiera derivar en que sean ahora los alcaldes los que se excedan en las autorizaciones, tal y como lo hizo SEDUVI en su momento.

   - En el fundamento legal y argumentos planteados en la iniciativa, dice que es erróneo haber dejado los usos de suelo en manos de una sola dependencia. Sin embargo, las delegaciones también tenían la obligación de verificar que lo autorizado por SEDUVI cumpliese todas las normas y nunca lo hicieron. Por ejemplo, Álvaro Obregón y SEDUVI consideraron el hecho de que Desierto de los Leones, vialidad de solamente dos carriles, podía considerarse erróneamente como vialidad primaria y se otorgaron decenas de polígonos de actuación y de transferencias de potencialidad, haciendo crisis en esta

zona y las aledañas. Las delegaciones nunca han actuado como contrapeso ni se han apegado a derecho, es justo lo opuesto a lo que plantea el análisis de la iniciativa cuando dice que "las delegaciones siempre han pugnado por un uso correcto de dichas herramientas y por el resarcimiento del impacto"; jamás lo han hecho.

- En la iniciativa parte del hecho que es la movilidad económica y social la que ha obligado a las constructoras a recurrir a instrumentos que les permitan satisfacer la demanda. La pregunta es: ¿Qué porcentaje de la población tiene la capacidad económica de adquirir el tipo de inmuebles que están construyendo con instrumentos discrecionales como la transferencia de potencialidad y los polígonos de actuación y si éstos se justifican por el bien común o se trata nada más de un movimiento especulativo del sector inmobiliario apoyado por funcionarios?

- El diputado afirma que existe un avance en participación ciudadana y acceso a la información pública. Justo lo opuesto. Es casi imposible obtener información pública a través de las delegaciones o instancias gubernamentales ya que ésta es denegada en forma sistemática cuando, por ley, debería dicha información aparecer en las páginas de las instancias. Inclusive se han llegado a cerrar las ventanillas de acceso a la información por períodos de semanas. Un ejemplo, se negó un listado de las construcciones con norma 26, se negó un listado de los polígonos de actuación creados por SEDUVI, se negó la apertura del fideicomiso para la transferencia de potencialidades del desarrollo urbano y de los Sistemas de Actuación por Cooperación (SACs).

- Por otro lado, en la argumentación el Diputado Miguel Ángel Salazar dice que la Ciudad ha tenido un crecimiento desmedido y no se ve resarcida como lo indica la ley. En otras palabras, no se han visto las medidas de mitigación aplicadas para el bien común. Si esto es así, ¿por qué la iniciativa no elimina las fuentes de corrupción vinculadas con el mal uso de las medidas de mitigación, como lo que apreciamos hoy en la Ley de Desarrollo Urbano y que sigue siendo parte de su iniciativa? Algunas formas de desvío de los fondos de medidas de mitigación siguen apareciendo en la iniciativa como el Artículo 64. En la actual Ley de Desarrollo urbano aparece así:

  Artículo 63 – Las construcciones que requieran de impacto urbano se sujetarán a las disposiciones contenidas en el reglamento, además, deberán:

  I Destinar la superficie del terreno para el equipamiento urbano y de servicios.

  II Sujetarse a las normas de los programas y SEDUVI

  III Transmitir a título gratuito al DF la superficie total de terreno que señale el reglamento

Si así lo decide SEDUVI como procedente, en lugar de aplicar el criterio anterior, SEDUVI puede ordenar que:

a) Se entregue una superficie de igual valor a donde lo indique SEDUVI.
b) Se realicen obras de infraestructura y equipamiento urbano por el mismo valor donde lo indique la autoridad.

c) Se entregue a la Tesorería del DF en efectivo el valor comercial equivalente del terreno.

- De igual forma, la Ley de Desarrollo Urbano indica que puede constituirse un polígono de actuación con predios no colindantes. Lo que resulta absurdo ya que hoy en día ha sido una de las formas más utilizadas para evadir la ley. Por ejemplo, e crea un polígono con dos predios uno en Miguel Hidalgo y otro en Iztapalapa y se transfiere la potencialidad de del Iztapalapa a Miguel Hidalgo. En la iniciativa presentada, esto no desaparece.

- La Dra. Claudia Sheinbaum Jefe de Gobierno electa expresó el pasado mes de septiembre, después de un cuidadoso análisis, que debido a los actos de excesos y corrupción vinculados con el uso discrecional de los instrumentos del desarrollo urbano conocidos como polígonos de actuación y transferencia de potencialidades, no se aprobaría ninguno hasta no existir un nuevo Programa General de Desarrollo Urbano y haber revisado la legalidad de los otorgados a la fecha y, de existir irregularidades, proceder a su cancelación. Esto hace inviable cualquier nueva norma o modificación a la Ley de Desarrollo Urbano que busque continuar aplicándolos antes de tener el nuevo PGDU.

- El diputado Salazar en ningún momento explica los procedimientos actuales para la creación de polígonos de actuación, sencillamente porque no existen y es esto lo que ha permitido los cambios masivos de usos de suelo. Es indispensable que el Instituto de Planeación a principios del 2019 establezca procesos participativos, procedimientos y límites de los mismos y, mientras tanto, continúen suspendidos los polígonos y la transferencia de potencial, así como las AGES y los Sistemas de Actuación por Cooperación como establece la Ley de Desarrollo Urbano aprobada en mayo del 2017.

- La iniciativa con proyecto de decreto entra en conflicto de origen con la actual Ley de Desarrollo Urbano Capítulo Segundo de los Instrumentos de Planeación y Ordenamiento del Desarrollo Urbano Artículo 33 bis (versión vigente modificación publicada en Gaceta Oficial el 5 de mayo del 2017) que estipula a la letra:

Artículo 33 Bis. *Estarán afectados de nulidad absoluta y no podrán ser convalidados, los actos que celebre la Secretaría, y que tengan por objeto:*

I Reformar, adicionar, derogar o abrogar programas;

II Aplicar un programa, sea general, delegacional o parcial, sin identificar con precisión, en el dictamen, opinión, autorización, permiso, constancia, certificado, acuerdo o resolución de que se trate, el capítulo, apartado, subapartado, inciso, sub-inciso, párrafo y página, del programa aplicado;

III Establecer usos del suelo, número de niveles, porcentaje de área libre y área mínima por vivienda, que no se encuentren previstos en el programa aplicable al caso concreto de que se trate, y

IV En general, modificar el contenido de los programas, contravenir sus disposiciones u omitir la observancia de los mismos.

Esta modificación a la Ley de Desarrollo Urbano fue hecha en mayo de 2017 como respuesta a la presentación de miles de casos de violaciones a los usos de suelo de la Ciudad de México, a través de interpretaciones malintencionadas hechas por los funcionarios que otorgan las autorizaciones, de las leyes y normas de desarrollo urbano. El objetivo de la reforma era detener el exceso de modificaciones de usos de suelo mientras se aprobaba el nuevo Programa General de Desarrollo Urbano o, en su caso, iniciaba sus labores el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva. Por consiguiente, en la actualidad no existe la posibilidad legal de aplicar ninguno de los instrumentos de desarrollo urbano que modifiquen el contenido, contravengan las disposiciones u omitan la observancia de los programas, incluyendo los polígonos de actuación y la transferencia de potencialidad.

6. En el Artículo 93 Bis propuesto en la iniciativa con proyecto de decreto se indica que en el caso de los proyectos que requieren de dictamen de impacto urbano o impacto urbano ambiental positivo como los de vivienda de más de 10,000 metros cuadrados de construcción y los de comercios y oficinas con más de 5,000 metros cuadrados, SEDUVI recabará la opinión favorable de los ciudadanos. Este es un punto que se ha manipulado desde hace muchos años. Los constructores para no tener que presentar los estudios de impacto urbano, lo que hacen es hacer diferentes solicitudes para un mismo desarrollo como si fueran varios predios diferentes. Así, para construir 12,000 m2 hacen dos solicitudes de 6,000 m2 para vivienda, estando los predios juntos. El impacto debe ser zonal, no por predio. En el caso de la presentación de estudios de impacto urbano debe hacerse un estudio a fondo.

De lo anterior se desprende que la regulación y aplicación del concepto de polígonos de actuación y transferencia de potencialidad han derivado en miles de irregularidades y actos de funcionarios en detrimento de la ciudad y su población y que la actual iniciativa con proyecto de decreto además de entrar en conflicto con el nuevo marco legal, no abona a corregir los vicios ocultos de la ley.

Por lo anterior, le solicitamos:

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: *Que no se presente al pleno del Congreso Local la iniciativa con proyecto de decreto en los términos expuestos por ser inconstitucional, entrar en conflicto con las disposiciones actuales de la Ley de Desarrollo Urbano, 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: *Que se respete la cancelación de los polígonos de actuación y la transferencia de potencialidad conforme a la Ley de Desarrollo Urbano publicada el 5 de mayo de 2017.*