

Ciudad de México, a 07 de abril de 2022.

Dip. Héctor Díaz Polanco
Presidente de la Mesa Directiva del
Congreso de la Ciudad de México, II Legislatura
P r e s e n t e

El que suscribe, Diputado Jhonatan Colmenares Rentería, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional en la II Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en el artículo 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; 4, fracción XXI, y 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 95, fracción II, y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de esta soberanía la iniciativa con proyecto de decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver y la solución que se propone.

I.1 El Estado tiene a su cargo el deber de conservar y proteger la propiedad originaria hasta el momento en que determine su transmisión a los particulares, la cual sólo, a partir de ese momento, constituye propiedad privada.

Sin embargo, a lo largo de los años, inclusive décadas, el derecho del Estado se ha limitado únicamente a la simple transmisión de su patrimonio, sin que se realice una debida ponderación entre el interés público y el interés privado, lo que ha hecho prevalecer este último.

Por su parte, la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu), está facultada para enajenar a título oneroso, directamente o mediante subasta, terrenos nacionales a particulares dedicados a las actividades agropecuaria, turística, industrial, de urbanización y de otra índole, así como regularizar los lotes de las colonias agrícolas y ganaderas, por lo que tiene la atribución de elaborar y expedir títulos de propiedad que se deriven de los procedimientos de enajenación de tales terrenos.

Dicha Secretaría, a través de la Dirección General de la Propiedad Rural (DGPR), ha venido trabajando en nuevos criterios jurídicos, innovaciones a las estrategias

jurídicas de defensa y justo valor de los terrenos nacionales, a la vez de determinar la improcedencia de enajenaciones cuando el daño que pueda causarse sea mayor al beneficio económico que pueda obtenerse.

Ello incluye la implementación de métodos para eliminar los bajos avalúos que venían afectando significativamente los recursos de la nación, de tal forma que se ha venido implementando la reconsideración de los avalúos emitidos con anterioridad con el propósito de que se efectúe una revaloración de los montos determinados de acuerdo con las características de cada predio y así, evitar un detrimento en el patrimonio nacional.

Asimismo, con el objetivo de evitar la falsificación de títulos de propiedad, el 31 de mayo de 2019 fue publicado el Acuerdo por el que se dan a conocer las características que deben contener los títulos de propiedad por enajenación de terrenos nacionales y lotes de colonias agrícolas y ganaderas que expida la Sedatu, de acuerdo con su nueva identificación gráfica.

De igual forma, se han realizado acuerdos con el Registro Agrario Nacional y el Instituto Nacional de Avalúos y Bienes Nacionales con la finalidad de compartir información y proporcionar apoyo en los procesos técnicos para la adecuada defensa de los terrenos nacionales, por lo que se llevan a cabo actividades coordinadas con la Unidad de Asuntos Jurídicos a efecto de lograr una adecuada defensa de los juicios relacionados con dichos terrenos.

Debe subrayarse que la nación tiene el derecho, no la obligación, de transmitir el dominio de tierras nacionales a los particulares, constituyendo la propiedad privada. La transmisión que realiza el Estado es un acto administrativo por medio del cual traslada a los particulares una porción de su propiedad originaria, previo procedimiento que, de acuerdo con el artículo 41 fracción IX, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, corresponde a la Sedatu la administración de los terrenos nacionales.

Esta transmisión es un derecho potestativo y no una obligación del Estado ejercido por medio de la secretaría competente por lo que, al transmitir la propiedad originaria a los particulares, debe previamente determinar la existencia del interés público de conformidad con la Constitución Federal, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Ley General de Bienes Nacionales, la Ley Agraria y su Reglamento en Materia de Ordenamiento de la Propiedad Rural.

1.2 En este contexto, en la Ciudad de México existen casas y terrenos deshabitados por diversas causas, algunas tienen propietario y otras se encuentran en algún conflicto jurídico. Las razones por las cuales son abandonados son de naturaleza diversa, problemas con bancos, hipotecas, cambio de domicilio, predios intestados o simplemente negligencia de los propietarios. El conflicto principal radica en que

estos inmuebles representan un peligro para la seguridad y la salud de las personas que habitan o transitan a sus alrededores, deterioran el medio ambiente y generan mala imagen.

Es evidente que un predio abandonado se convierte en un lugar propicio para los posibles delincuentes y gente con algún tipo de adicción. Otro gran inconveniente, es la irresponsabilidad de muchos ciudadanos que contribuyen a empeora la situación, creando tiraderos clandestinos.

I.3 lo anterior, es una problemática real que se vive en prácticamente las dieciséis demarcaciones de la capital, es que las personas propietarias de lotes baldíos y construcciones deshabitadas muchas de las veces no tienen el cuidado de proporcionarles el mantenimiento necesario a fin de que permanezcan limpios de maleza, residuos de construcción, y hasta cacharros.

Ello, ha generado un problema de salud pública, buena imagen urbana y hasta de seguridad pública. Pues, lo que se genera con tal conducta lesiva de los valores ya citados es sin lugar a dudas la afectación de un orden de interés público como viene a ser en algunos casos problemas de salud pública como reproducción y propagación de fauna nociva que son un peligro potencial para las personas vecinas de tales predios. Así mismo se constituyen tales lotes en un riesgo potencial para la seguridad pública, puesto que en ellos se pueden llegar a perpetrar incluso conductas delictivas.

I.4 En este sentido, es claro que los lotes baldíos y construcciones abandonadas son lugares idóneos para que se presenten hipótesis o situaciones que afecten el orden, la paz pública y hasta la salud, principalmente de las personas que habitan en sus alrededores. Por las condiciones de abandono y descuido de estos lugares pueden facilitar la comisión de ilícitos, que sean tomados como centros para drogarse, o alcoholizarse, o en algunos otros casos, los delincuentes los puedan tomar como escondites y poder evadir la acción de la justicia.

Igualmente, tanto los lotes baldíos como las construcciones abandonadas son focos de infecciones y de reproducción de animales que pueden transmitir enfermedades a las personas, por lo que también se convierten en foco rojo para la salud de las personas.

Por estas razones es de suma importancia que se establezcan procedimientos que faculten a las alcaldías para que puedan llevar acciones para solucionar estos conflictos.

I.5 Desde la perspectiva ambiental y de salud pública, la disposición de residuos tiene, una relevancia fundamental. Cuando no se recolectan pueden permanecer en los sitios de generación o diseminarse, con efectos negativos como: obstruir

desagües y cursos de agua (con potenciales riesgos de inundaciones), contaminar los cuerpos de agua y los suelos, deteriorar el paisaje o convertirse en fuente de enfermedades potenciales a la población, entre otros.

Desafortunadamente este tipo de prácticas se ha extendido en todo el territorio nacional y aparecen por doquier los tiraderos a cielo abierto.

II. Objetivo de la propuesta y motivaciones y argumentos que la sustentan.

II.1 La presente iniciativa nace de la exigencia ciudadana de solucionar los problemas que ocasionan los lotes y casas abandonadas en nuestra ciudad, donde el descuido por parte de sus propietarios provoca focos de insalubridad e inseguridad.

Es evidente que una propiedad o terreno que se encuentra abandonado y sin los cuidados que están obligados los propietarios a realizar, provocan en el entorno social una descomposición que puede derivar en actos antisociales.

En el cumplimiento de nuestra labor legislativa, a través de los recorridos y dialogo con los vecinos de nos han externado su creciente preocupación por esta problemática, donde estos predios en abandono han provocado: asaltos, robos a casa habitación, ataques a mujeres, gente con algún problema de adicción que ocupa estos espacios, acumulación de basura, animales muertos, fauna nociva, incendios, entre otras.

Además de esto, en repetidas ocasiones estos sitios ocasionan un daño a la infraestructura pública ya que encontramos que la maleza y la basura invaden y dañan la acera e incluso el pavimento; se producen fugas de agua que afectan la vía pública y agravan la situación de estos lugares

II.2 La existencia de problemas públicos graves en el entorno de las colonias derivados del abandono de lotes y casas por parte de sus propietarios; por lo tanto, cuando un propietario de un inmueble no cumple con sus obligaciones de mantener limpio, cercado y proporcionar las condiciones óptimas de su propiedad es deber de la autoridad intervenir.

Es así que, la presente iniciativa tiene por objeto dotar de leyes más adecuadas que fortalezcan a las autoridades de primer contacto a cumplir con este deber, empoderar a los ciudadanos para apoyar y denunciar aquellos lotes baldíos que están ocasionando problemas públicos en nuestra comunidad y con estas acciones conjuntas logremos la recuperación de nuestros espacios en nuestras localidades.

Con esta propuesta, podremos contribuir a mejorar no solo el aspecto del área metropolitana, sino que también se estará generando una mayor conciencia por parte de los propietarios de cualquier bien inmueble, de la importancia que tiene la supervisión constante de estos terrenos y de esta forma este Poder Legislativo apoyará a disminuir las problemáticas relacionadas con la inseguridad y la salud.

III. Fundamento legal y sobre su constitucionalidad y convencionalidad.

III.1 El artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar, así como a la salud.

De igual manera, nuestra Carta Magna establece, en su artículo 21, lo siguiente:

“La seguridad pública es una función del Estado a cargo de la Federación, las entidades federativas y los Municipios, cuyos fines son salvaguardar la vida, las libertades, la integridad y el patrimonio de las personas, así como contribuir a la generación y preservación del orden público y la paz social, de conformidad con lo previsto en esta Constitución y las leyes en la materia. La seguridad pública comprende la prevención, investigación y persecución de los delitos, así como la sanción de las infracciones administrativas, en los términos de la ley, en las respectivas competencias que esta Constitución señala. La actuación de las instituciones de seguridad pública se regirá por los principios de legalidad, objetividad, eficiencia, profesionalismo, honradez y respeto a los derechos humanos reconocidos en esta Constitución.”

Por otro lado, establece lo siguiente:

“Artículo 122. La Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa. A. El gobierno de la Ciudad de México está a cargo de sus poderes locales, en los términos establecidos en la Constitución Política de la Ciudad de México, la cual se ajustará a lo dispuesto en la presente Constitución y a las bases siguientes:

I. a V. ...

VI. La división territorial de la Ciudad de México para efectos de su organización político administrativa, así como el número, la denominación y los límites de sus demarcaciones territoriales, serán definidos con lo dispuesto en la Constitución Política local. El gobierno de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México estará a cargo de las Alcaldías. Sujeto a las previsiones de ingresos de la hacienda pública de la Ciudad de México, la Legislatura aprobará el presupuesto de las

Alcaldías, las cuales lo ejercerán de manera autónoma en los supuestos y términos que establezca la Constitución Política local.”

III.2 Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

“Artículo 74. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para todo tipo de usos y para la Movilidad, es principio de esta Ley y una alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los Centros de Población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación, mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.”

III.3 Ley Agraria

“Artículo 153.- El Registro Agrario Nacional también deberá llevar las inscripciones de todos los terrenos nacionales y los denunciados como baldíos.

Artículo 157.- Son baldíos, los terrenos de la Nación que no han salido de su dominio por título legalmente expedido y que no han sido deslindados ni medidos.

Artículo 158.- Son nacionales: I. Los terrenos baldíos deslindados y medidos en los términos de este Título; y II. Los terrenos que recobre la Nación por virtud de nulidad de los títulos que respecto de ellos se hubieren otorgado.

Artículo 159.- Los terrenos baldíos y los nacionales serán inembargables e imprescriptibles.”

III.4 Constitución Política de la Ciudad de México

*“Artículo 16
Ordenamiento territorial*

Se entenderá por ordenamiento territorial la utilización racional del territorio y los recursos de la Ciudad de México, y su propósito es crear y preservar un hábitat adecuado para las personas y todos los seres vivos.

A. y B. ...

C. Regulación del suelo

1. a 4. ...

5. El territorio de la Ciudad de México se clasificará en suelo urbano, rural y de conservación. Las leyes y los instrumentos de planeación determinarán las políticas, instrumentos y aprovechamientos que se podrán llevar a cabo conforme a las siguientes disposiciones:

a) Se establecerán principios e instrumentos asociados al desarrollo sustentable en el suelo de conservación, se promoverá la compensación o pagos por servicios ambientales y se evitará su ocupación irregular;

b) Se promoverá el uso equitativo y eficiente del suelo urbano, privilegiando la vivienda, la densificación sujeta a las capacidades de equipamiento e infraestructura, de acuerdo a las características de la imagen urbana y la utilización de predios baldíos, con estricta observancia al Plan General de Desarrollo y el Programa General de Ordenamiento Territorial; y

c) Se definirán las áreas estratégicas para garantizar la viabilidad de los servicios ambientales.”

III.5 Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal

“ARTÍCULO 169.- Durante las diferentes etapas del manejo de residuos sólidos, se prohíbe:

I. ...

II. El fomento o creación de basureros clandestinos”

III.6 Ley de Vivienda para la Ciudad de México

“Artículo 5. Para efectos de esta Ley, se entiende por:

XXXV. PREDIOS BALDÍOS URBANIZABLES: El inmueble situado en la zona urbana que no cuenta con edificaciones y cuya zonificación, conforme a los programas de desarrollo urbano aplicables, tiene posibilidad de aprovechamiento para edificación de vivienda;

Artículo 97. Para el desarrollo de su programa, el Instituto en coordinación con otras entidades del Gobierno de la Ciudad de México, y de acuerdo con sus atribuciones, deberá realizar acciones orientadas a la adquisición de reservas territoriales para la conformación de una bolsa de suelo. Conforme a los ordenamientos aplicables en la materia, a la bolsa de suelo podrán incorporarse predios baldíos, construcciones abandonadas, inmuebles con uso distinto al de vivienda, viviendas en condiciones

de alto riesgo estructural en predios que puedan redensificarse. Para tal efecto, la Secretaria y el Instituto podrán proponer expropiación de áreas, predios y/o inmuebles por causa de utilidad pública para el Programa Institucional de conformidad con los Programas de Desarrollo Urbano.”

IV. Ordenamiento a modificar

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de este H. Congreso de la Ciudad de México la siguiente iniciativa por la que **se adiciona una fracción IV, recorriendo la subsecuente del artículo 14 y se adiciona un párrafo a la fracción IV del artículo 32 de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México.**

Texto vigente	Propuesta de reforma
<p>Artículo 14. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 23 de la Constitución Local, son deberes de la población de las demarcaciones territoriales:</p> <p>I. Acatar las leyes, reglamentos, disposiciones generales con carácter de bando y demás normas jurídicas vigentes en la demarcación;</p> <p>II. Contribuir para los gastos públicos en la forma que lo dispongan las leyes y demás disposiciones jurídicas aplicables;</p> <p>III. Prestar auxilio a las autoridades, cuando para ello sean requeridos legalmente; y</p> <p>IV. Las demás que dispongan las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general.</p>	<p>Artículo 14. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 23 de la Constitución Local, son deberes de la población de las demarcaciones territoriales:</p> <p>I. Acatar las leyes, reglamentos, disposiciones generales con carácter de bando y demás normas jurídicas vigentes en la demarcación;</p> <p>II. Contribuir para los gastos públicos en la forma que lo dispongan las leyes y demás disposiciones jurídicas aplicables;</p> <p>III. Prestar auxilio a las autoridades, cuando para ello sean requeridos legalmente;</p> <p>IV. Conservar limpios de residuos de construcción, maleza y residuos sólidos, las construcciones deshabitadas y los predios baldíos de su propiedad; y</p>
Sin correlativo	<p>V. Las demás que dispongan las leyes, reglamentos y disposiciones</p>

<p>Artículo 32. Las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, son las siguientes:</p> <p>I. a III. ...</p> <p>IV. Prestar los siguientes servicios públicos: alumbrado público en las vialidades; limpia y recolección de basura; poda de árboles, regulación de mercados; y pavimentación, de conformidad con la normatividad aplicable;</p>	<p>administrativas de observancia general.</p> <p>Artículo 32. Las atribuciones exclusivas de las personas titulares de las Alcaldías en materia de obra pública, desarrollo urbano y servicios públicos, son las siguientes:</p> <p>I. a III. ...</p> <p>IV. Prestar los siguientes servicios públicos: alumbrado público en las vialidades; limpia y recolección de basura; control y limpieza de lotes baldíos; poda de árboles, regulación de mercados; y pavimentación, de conformidad con la normatividad aplicable;</p> <p>El saneamiento y limpieza de construcciones deshabitadas, y lotes baldíos comprendidos dentro de las zonas urbana y rural es obligación de sus propietarios o poseedores.</p> <p>Cuando no se cumpla esta disposición, la alcaldía correspondiente, notificará por cualquier medio indubitable al propietario o poseedor del inmueble, para requerirle que debe proceder a la limpieza del mismo dentro de un término máximo de ocho días hábiles, apercibiéndolo que en caso de incumplimiento se hará cargo de ello personal autorizado, cubriendo el propietario los derechos de este servicio.</p> <p>V. a XII. ...</p>
--	--

V. Denominación del proyecto de ley o decreto y texto de la propuesta

Por las consideraciones expuestas, se somete al pleno de este honorable Congreso de la Ciudad de México, la iniciativa por la que **se adiciona una fracción IV, recorriendo la subsecuente del artículo 14 y se adiciona un párrafo a la fracción IV del artículo 32 de la Ley Orgánica de Alcaldías de la Ciudad de México**, para quedar como sigue:

Decreto.

Artículo 14. ...

I. a III. ...

IV. Conservar limpios de residuos de construcción, maleza y residuos sólidos, las construcciones deshabitadas y los predios baldíos de su propiedad; y

V. Las demás que dispongan las leyes, reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general.

Artículo 32. ...

I. a III. ...

IV. Prestar los siguientes servicios públicos: alumbrado público en las vialidades; limpia y recolección de basura; **control y limpieza de lotes baldíos**; poda de árboles, regulación de mercados; y pavimentación, de conformidad con la normatividad aplicable;

El saneamiento y limpieza de construcciones deshabitadas y lotes baldíos, comprendidos dentro de las zonas urbana y rural, es obligación de sus propietarios o poseedores.

Cuando no se cumpla esta disposición, la alcaldía correspondiente notificará, por cualquier medio indubitable, al propietario o poseedor del inmueble, para requerirle que proceda a la limpieza del mismo dentro de un término máximo de ocho días hábiles, apercibiéndolo de que en caso de incumplimiento se hará cargo de ello personal autorizado, cubriendo el propietario los derechos de este servicio.

V. a XII. ...

TRANSITORIOS

Primero. Remítase a la Jefatura de Gobierno para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

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

Tercero. Las Alcaldías deberán establecer y desarrollar en su Manual de Organización correspondiente el procedimiento para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 32, fracción IV, respetando la garantía de audiencia de los ciudadanos requeridos, el derecho de propiedad privada y estableciendo la hipótesis en que se puede notificar personalmente al propietario o poseedor, como cuando se ignore su domicilio, el de su representante, o se encuentre fuera de la demarcación territorial.

Atentamente



Dip. Jhonatan Colmenares Rentería.