



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
DIPUTADA MARÍA DE LOURDES GONZÁLEZ HERNÁNDEZ



**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO  
POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN  
DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE  
DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO  
FEDERAL.**

**DIPUTADO 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.**

La suscrita Diputada **María de Lourdes González Hernández**, integrante del Grupo Parlamentario del PRI en este Honorable Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en los artículos 122 apartado A fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1, 2, 29 apartados A, B, D inciso a) y E numeral 4; 30 numeral 1, inciso b); así como 69, numerales 1 y 2 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 13 fracción LXIV, 26, y, 29 fracción XI de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y, 1, 5, 76, 79 fracción VI, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a su consideración la **Iniciativa con Proyecto de Decreto por el que se reforman y adicionan diversos artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.**

**PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

El desarrollo urbano desmedido y desordenado ha tenido un impacto negativo muy importante en la Ciudad de México y en las vidas de todas las personas que aquí habitamos, por supuesto, que no es difícil encontrar personas inconformes con los grandes desarrollos que se han realizado o se están realizando.

El problema es que muchos de ellos se encuentran cobijados bajo las diversas formas que prevé la propia Ley para poder aumentar la densidad y la intensidad en las construcciones, no obstante, ello, la misma Ley también prevé mecanismos para mitigar el impacto que este tipo de proyectos generan en una zona, pero no se determina que estas mitigaciones deban quedar en la colonia que ha sido impactada, ni siquiera en la misma demarcación territorial, dando como resultado el hecho de que, no en pocas ocasiones la autoridad competente del Gobierno de la



Ciudad decide dejar el pago de la mitigación en compra de terrenos en otra parte de la Ciudad, o realizar obras en alguna otra demarcación por lo que las personas que se ven afectadas por el un desarrollo inmobiliario no ven ningún beneficio ni una mitigación a aquellas afectaciones que están viviendo.

### ARGUMENTOS

Como todos sabemos, de manera desafortunada, en esta Ciudad hemos visto un crecimiento inmobiliario desmedido, el cual, no sólo impacta diversas zonas, sino que, además, no ve resarcido a través de los mecanismos que establece la Ley, el impacto que sufren las persona que habitan y transitan en ellas.

Tal es el caso que, la inmensa movilidad económica y social de la Ciudad de México, ha generado el interés de los particulares por desarrollar cada vez, en zonas en las que antes, encontrábamos vivienda unifamiliar, pero la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, debe contener las herramientas adecuadas, con el fin de conciliar los intereses particulares, con los intereses colectivos.

Sin embargo, no es menos cierto que, la Ley de Desarrollo urbano del Distrito Federal, hoy Ciudad de México, vigente, contiene herramientas que les permite a los desarrolladores llevar a cabo obras que rompen el entorno, como son torres de 20 o 30 niveles en zonas en donde el Programa General o el Programa Delegacional, permiten máximo 3 o 5 niveles; lo anterior aunado a que la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda al tener la atribución en dichas herramientas, ha hecho uso excesivo de la misma.

Así, también, en las Delegaciones, ahora Alcaldías, siempre se ha pugnado por un uso correcto de dichas herramientas, un resarcimiento del impacto, en la zona en donde se construye, y por supuesto, una participación incluyente de estas atribuciones, pues lo cierto es, que quien autoriza, en muchas ocasiones, lo hace a ojos cerrados, sin conocer las zonas ni las problemáticas y deja el problema de las explicaciones a la autoridad de mayor cercanía con los vecinos, actualmente las Alcaldías.

La misma Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, se ha pronunciado, en el sentido de que, en muchas ocasiones, bajo el disfraz del pleno ejercicio de los Derechos a la vivienda, transporte, e imagen urbana, se ha generado un desarrollo urbano insustentable, contrario a lo que debemos generar, y así, lo cierto es que, debemos garantizar esos Derechos, pero en el marco de un proceso



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
**DIPUTADA MARÍA DE LOURDES GONZÁLEZ HERNÁNDEZ**



que lleve a la Ciudad, a una mejora permanente en términos de sustentabilidad urbana, ambiental, económica y social.

En este sentido, si bien es cierto a la fecha existe un gran avance en los temas de participación ciudadana y el acceso a la información pública, en el Gobierno de la Ciudad de México, también lo es, que, se ha generado gran desconfianza de la ciudadanía, principalmente en el tema que nos ocupa, y por obvias razones.

Existe contradicción en las disposiciones normativas como: las Normas de Ordenación General, la constitución de polígonos de actuación y sistemas de actuación por cooperación, mismas que, evidentemente el disgusto de la ciudadanía, por el contenido de la Ley de Desarrollo urbano del Distrito Federal y su Reglamento, que está por demás decir, tampoco tienen una vinculación correcta entre ambos.

Por lo expuesto, someto a consideración de este Congreso, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTÍCULOS DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.**

**PRIMERO.** - Se modifica el **artículo 63** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para quedar como sigue:

**Artículo 63.** El dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación.

Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:

- I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;
- II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;
- III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;



IV. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo;

V. Crematorios;

VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.

Para los proyectos incluidos en las fracciones I, II y III, el estacionamiento bajo nivel de banqueta o medio nivel no cuantificará para la suma total de metros cuadrados construidos, de conformidad con la superficie máxima de construcción permitida en la intensidad definida por los Programas de Desarrollo Urbano; pero, para el pago de derechos administrativos se cuantificará el total de metros construidos.

**SEGUNDO.** - Se modifica el **artículo 64** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para quedar como sigue:

**Artículo 64.** Quienes lleven a cabo construcciones que requieran dictamen de impacto urbano, independientemente de la superficie del predio de que se trate, deberán, de manera obligatoria, considerar acciones para la captación de agua de lluvia y se sujetarán a las siguientes disposiciones, así como a las que establezca el Reglamento de esta Ley:

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

II. Sujetarse a las normas de ordenación que expida el Congreso de la Ciudad de México, en ejercicio de la facultad que, para legislar en desarrollo urbano, particularmente en uso del suelo, así como en vivienda, construcciones y edificaciones, le confieren los artículos 122, apartado A, fracción II, de la Constitución Federal, y 29 apartado D, inciso a); y

III. Transmitir a título gratuito al Gobierno de la Ciudad de México, el dominio del porcentaje de la superficie total del terreno, que señale el Reglamento de esta Ley.

Cuando el terreno que deba transmitir no sea de utilidad a juicio de la autoridad competente, por cuestiones de accesibilidad o utilidad pública, quien realice el aprovechamiento urbano de que se trate, asumirá alguna de las siguientes obligaciones, atendiendo a lo que disponga la Secretaría, previa solicitud de opinión,

la cual, será vinculante, de la Secretaría de Movilidad, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, a través de su Junta de Gobierno, todos, de la Ciudad de México, y, al Consejo Ciudadano Delegacional, a través de su presidente o presidenta y al titular de la Alcaldía:

- a) Entregar una superficie de igual valor a aquel que debería transmitir, donde la autoridad le indique, misma que deberá ubicarse invariablemente, dentro de la demarcación territorial a la que pertenezca el predio de que se trate;
- b) Realizar obras de infraestructura o equipamiento urbano, por el mismo valor, donde la autoridad le indique, las cuales no podrán ser ubicadas fuera de un radio mayor a 5 kilómetros del predio de que se trate; y
- c) Enterar a la Tesorería del Distrito Federal, el pago sustitutivo en efectivo, equivalente al valor comercial del terreno que debería transmitir, considerando éste a valores finales.

La autoridad competente, previa opinión vinculatoria del titular de la Alcaldía de que se trate, determinará la ubicación de los terrenos que se le transmitan, mismos que se destinarán a la reserva patrimonial para el desarrollo urbano de la Alcaldía en donde se ubique el predio.

Los avalúos para el cálculo de los montos a cubrir se solicitarán al área competente, y se deberán hacer del conocimiento del titular de la Alcaldía, en donde se ubique el predio, para las acciones que considere pertinentes, antes de la expedición de éste.

Cuando se trate de licencia de subdivisión, previamente a su expedición, el interesado deberá cumplir con lo señalado en este artículo; si se trata de construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano, previamente a la autorización de uso y ocupación, el interesado deberá cumplir con lo señalado en este artículo.

**TERCERO.-** Se adiciona el **Artículo 64 BIS** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para quedar como sigue:



Como parte del proceso de evaluación invariablemente, en todos los casos, la Secretaría deberá solicitar la opinión de: la Secretaría de Movilidad, la Secretaría del Medio Ambiente, la Secretaría de Protección Civil, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, a través de su Junta de Gobierno, todos, de la Ciudad de México, y, del Consejo Ciudadano Delegacional; las opiniones de las Autoridades son vinculantes, por tanto, sin contar con éstas, no podrá ser emitido el Dictamen correspondiente.

Sin perjuicio de que podrá, además, solicitar la opinión técnica de alguna otra Dependencia, Órgano Desconcentrado, Entidad o Unidad Administrativa.

El tiempo de respuesta para que las instancias correspondientes puedan emitir su opinión no debe exceder de quince días a partir de la recepción de la petición, en caso contrario se entenderá como opinión favorable.

**CUARTO.** - Se modifica el **artículo 76** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para quedar como sigue:

**Artículo 76.** La ejecución de los Programas estará a cargo de las autoridades competentes con arreglo a la presente Ley y al Reglamento.

La ejecución de los programas se podrá llevar a cabo mediante la constitución de polígonos de actuación.

En los polígonos de actuación, para la ejecución de proyectos específicos, se podrá aplicar la relotificación, previo pago de los derechos por concepto de licencia de fusión de predios, y, el titular, deberá demostrar que se ha iniciado la protocolización de la relotificación o fusión de predio, así como la constitución del régimen condominal, ante Notario Público; y, en su caso, relocalizar los usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, conforme a lo dispuesto en el reglamento.

Asimismo, se podrán constituir servidumbres legales sobre el inmueble, conforme a las disposiciones de derecho común vigentes.

Los polígonos de actuación se pueden constituir:



II LEGISLATURA

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
DIPUTADA MARÍA DE LOURDES GONZÁLEZ HERNÁNDEZ



I. Por un predio o dos o más predios colindantes, en cuyo caso será necesario presentar una manifestación ante la Secretaría, por parte del o los propietarios del o los inmuebles ubicados en el mismo, así como por el perito en desarrollo urbano; y

II. Por dos o más predios no colindantes, en cuyo caso deberán ser autorizados por la Secretaría, por medio de un dictamen.

En cualquiera de los casos, para poder emitir el Dictamen, la Secretaría deberá contar con la opinión de la Secretaría de Movilidad, la Secretaría del Medio Ambiente, la Secretaría de Protección Civil, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, a través de su Junta de Gobierno, todos, de la Ciudad de México, y, del Consejo Ciudadano Delegacional; las opiniones de las Autoridades son vinculantes y por tanto, sin ellas, no podrá ser emitido el Dictamen correspondiente.

Sin perjuicio de que podrá, además, solicitar la opinión técnica de alguna otra Dependencia, Órgano Desconcentrado, Entidad o Unidad Administrativa.

El tiempo de respuesta para que las instancias correspondientes puedan emitir su opinión no debe exceder de quince días a partir de la recepción de la petición, en caso contrario se entenderá como opinión favorable.

La Secretaría deberá realizar los procedimientos correspondientes con el fin de incorporar la constitución de polígonos de actuación en los Programas respectivos.

**CUARTO.-** Se adiciona el **Artículo 76 BIS** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para quedar como sigue:

La Secretaría resolverá sobre la procedencia de la constitución del polígono de actuación, una vez que tenga completas las opiniones vinculatorias, requeridas en el artículo 76 de esta Ley.

Asimismo, solicitará las opiniones de: la Secretaría deberá contar con la opinión de la Secretaría de Movilidad, la Secretaría del Medio Ambiente, la Secretaría de Protección Civil, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Procuraduría



Ambiental y del Ordenamiento Territorial, el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, a través de su Junta de Gobierno, todos, de la Ciudad de México, y, del Consejo Ciudadano Delegacional; sobre las condiciones y medidas de mitigación de posibles impactos en el área de influencia.

La Secretaría, de aprobar la constitución del polígono, ordenará su inscripción en el Registro, previo pago de derechos a cargo del solicitante.

...

...

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.-** Publíquese 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.-** Se derogan todas aquellas disposiciones que contravengan el contenido del presente decreto.

Congreso de la Ciudad de México, Ciudad de México a los veintiséis días del mes de octubre del año dos mil veintiuno, firmando la suscrita Diputada María de Lourdes González Hernández, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional.

ATENTAMENTE

*Ma de Lourdes G/13 H/dob3*

DIPUTADA MARÍA DE LOURDES GONZÁLEZ HERNÁNDEZ

*Diputada  
Chonatan Blmenaves  
Rentería  
Grupo parlamentario  
PRI*