



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS  
GPPAN



Ciudad de México a 09 de noviembre de 2021

**Dip. Héctor Díaz Polanco**  
Presidente de la Mesa Directiva  
Congreso de la Ciudad de México  
II Legislatura  
Presente

La que suscribe, **Diputada María Gabriela Salido Magos** integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, del Congreso de la Ciudad de México II Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D inciso a), apartado E y 30 numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica; 1, 2 fracción XXI, 5 fracción I, 79 fracción VI, 94 fracción II, 95 fracción II y 96 del Reglamento, ambos del Congreso de la Ciudad de México, sometemos a consideración del Pleno de este H. Congreso, la siguiente:

GS

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE CAMBIOS DE USO DE SUELO**, al tenor de la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Consecuencia de encontrarnos en una sociedad que por inercia se encuentra en procesos de urbanización tiene diversas aristas, y en ese sentido de forma gradual se da poca importancia y atención a la conservación de los distintos tipos de suelo que garanticen el cumplimiento de metas de la agenda 2030 y lograr que la ciudad de México reduzca la huella ecológica en beneficio de la supervivencia y bienestar de quienes aquí habitamos.

Ante este escenario, no debemos de olvidar que en todos los ecosistemas, los suelos cumplen con significativas funciones de las cuales se derivan servicios ambientales indispensables para el sostenimiento tanto del ecosistema como de la vida humana.

En geología y mecánica de suelos, se señala que los mismos se van degradando conforme avanzan los tiempos y las culturas, pues se los procesos inducidos por la sociedad disminuyen la capacidad actual y futura del suelo para sostener la vida humana; derivado de los usos y la ocupación del mismo suelo.

Para el desarrollo y ordenamiento territorial de una ciudad, debe ser importante conocer la calidad de los suelos en los que se pretende edificar, así como el

potencial que pueden desarrollar, e incluso soportar; pues atendiendo a esa capacidad específica de un tipo de suelo, ayudará a contribuir a su preservación, uso y aprovechamiento (dentro de los límites de un ecosistema natural o manejado para sostener la productividad vegetal y animal) y con ello sostener la vida humana y sus necesidades. GS

Así, con los cambios constantes y transformaciones en esta ciudad capital, hemos sido testigos de diversos cambios en innumerables colonias, cambiando la forma de habitar la ciudad, puesto que, a fin de garantizar el derecho a una vivienda, en sitios donde antiguamente se consideraba suelo unifamiliar, o predios de extensiones amplias, se ha dado paso a casas habitación mas pequeñas, departamentos de dimensiones contenidas o unidades habitacionales multifamiliares.

Con esa dinámica de crecimiento poblacional y consecuente desarrollo urbano acelerado, algunos particulares dedicados al giro inmobiliario abusaron de los beneficios que el estado otorgaba en razón de producción de vivienda de bajo costo; teniendo como consecuencia impactos negativos en distintas alcaldías de la ciudad.

Adicionalmente, también se hicieron evidentes diversas construcciones irregulares, con tramites y/o permisos ilegales, con vicios para construcción y en algunos casos destrucción del patrimonio arquitectónico; trayendo diversos aspectos negativos para las y los vecinos de las zonas circundantes a las obras, como problemas de tránsito, saturación en los usos de suelo, disminución en la prestación de servicios urbanos básicos, falta de agua, entre otros.

En este orden de ideas, resulta indispensable que existan reglas claras que regulen los mecanismos de uso y aprovechamiento del suelo, a fin de evitar repetir esos abusos en perjuicio de la ciudadanía, y a fin de ayudar a disminuir la huella ecológica de la ciudad. Es decir, fortalecer nuestro andamiaje jurídico a fin de evitar la posibilidad de presentarse alguna construcción que atente contra los derechos fundamentales de los ciudadanos residentes de esta ciudad, se garantizará que el desarrollo urbano sea planeado y con orden en beneficio de quienes habitamos en esta ciudad.

Actualmente los procedimientos para la ocupación del suelo y su potencial de desarrollo contemplan esquemas de cambio de uso de suelo dependiendo la zonificación que tengan asignada de conformidad con los programas de desarrollo urbano correspondientes; esto es, basado en los instrumentos de planeación de la ciudad, una persona puede saber la determinación que la autoridad asigne respecto de los usos que puede explotar en un predio de su propiedad.

Sin embargo, si el particular desea o necesita dar un uso distinto al permitido en los mecanismos rectores del desarrollo urbano, debe realizar un tramite de cambio de uso de suelo; regulado en la Ley de Desarrollo Urbano, con características



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS  
GPPAN



particulares, según el proyecto en cuestión ante la Secretaría de Desarrollo Urbano, o bien mediante una iniciativa ciudadana de cambio de uso de suelo ante el actual Congreso de la Ciudad de México. GS

Al respecto, cabe recordar que la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) señala que el cambio de uso del suelo debe entenderse como la transformación de la cubierta vegetal original para convertirla a otros usos o degradar la calidad de la vegetación modificando la densidad y la composición de las especies presentes. Algunos factores que causan el cambio de uso de suelo y vegetación son la agricultura, ganadería y ampliación de infraestructuras. Entre las consecuencias más importantes del cambio de uso de suelo se encuentra la pérdida de la biodiversidad y los servicios ambientales.<sup>1</sup>

Por lo anterior, la planificación urbana es una herramienta trascendente en la que el Estado se apoya para definir qué tipo de suelo tendrá cada parte de la ciudad, asimismo le permite normar los lineamientos para el uso y aprovechamiento de cada espacio que integra la capital. Su asignación se proporciona por sus características físicas y funcionales que tienen en la estructura urbana, y tiene el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada y de acuerdo con su capacidad física.

Para el caso específico de nuestra Ciudad de México, la Ley de Desarrollo Urbano en su artículo 28, establece que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del programa general, los programas delegacionales y los parciales, los cuales en conjunto son el instrumento rector de la planeación urbana.

Debemos recordar que una de las principales labores de esta soberanía en materia de desarrollo urbano, devienen de una Ley que, aunque desfasada en relación con la Constitución Política de la Ciudad de México, marca las reglas a seguir en materia de las iniciativas ciudadanas y propuestas de modificación de cambio de uso de suelo establecido en los programas de ordenamiento territorial de las hoy alcaldías, así como de los programas parciales que corresponda.

En ese sentido, al erigirse la comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda de este congreso como el cuerpo colegiado de diputadas y diputados encargados del análisis, estudio y deliberación de la viabilidad de los cambios de uso de suelos sometidos a consideración del congreso, es que se deben de seguir las reglas establecidas en la ley y realizar las consultas a fin de obtener la opinión técnica en el ámbito de su competencia, a las entidades que señala el artículo 42 fracción II de la Ley de Desarrollo urbano antes citada; compilando de este modo, los estudios de factibilidad en diversas materias que permitan orientar la viabilidad o no en los cambios de uso de suelo que corresponda.

<sup>1</sup> <https://www.sema.gob.mx/SRN-SIIAECC-USO-CAMBIO.php>

## PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Ciudad de México hoy por hoy, se encuentra en una constante transición de una fase metropolitana con alta segregación, a una etapa con el surgimiento y consolidación de una corona regional metropolitana, debido a que cada vez pierde más población residente, en relación con el crecimiento del área conurbada con el Estado de México. En este proceso, la transformación del uso de suelo incide mayormente sobre el despoblamiento, donde los usos habitacional e industrial se desplazan hacia el Estado de México y los comercios y de servicios se concentran en esta ciudad. GS

Partiendo de esta premisa, ante cualquier propuesta de cambio por los distintos actores de gobierno que cuentan con competencia para realizarlo, se debe de emitir opiniones apegadas a la normatividad aplicable, para este caso la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad constituye el ordenamiento jurídico para regular cualquier actuar respecto de los usos de suelo, así como para la elaboración de los programas de desarrollo urbano, como la clasificación y definición de los elementos que componen el multicitado uso de suelo urbano como de conservación, rige además áreas de actuación y normas de ordenación a través de las cuales se norma el uso de suelo.

Es por lo anterior, que tal como lo prescribe la ley en su artículo 42 fracción II, cuando se presente en este H. Congreso de la Ciudad de México, una iniciativa de decreto sea que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa o en materia de uso de suelo, se debe de seguir un procedimiento el cual consiste en que una vez turnada dicha propuesta a la Comisión de Desarrollo Urbano, la presidencia tendrá el plazo de cinco días hábiles para para remitir al Presidente del Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, copia simple de la iniciativa para que este a su vez les proporcione una copia a los siguientes:

- a). Al Secretario de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- b). Al Coordinador General de la Autoridad del Espacio Público del Distrito Federal;
- c). Al secretario del Medio Ambiente;
- d). Al Director General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México;
- e). Al Secretario de Obras y Servicios;
- f). Al Secretario de Movilidad;

- g). Al Secretario de Protección Civil;
- h). Al Jefe Delegacional competente por territorio;
- i). Al Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial;
- j). Al coordinador interno del Comité Ciudadano competente por territorio;
- k). Al coordinador del Consejo del Pueblo competente por territorio, de ser el caso, y
- l). Al coordinador interno del Consejo Ciudadano Delegacional competente por territorio.

GS

Con la finalidad de que emitan su respectiva opinión, en el ámbito de su competencia y teniendo en cuenta el grado de conocimientos en el tema, atendiendo la experiencia de su encargo, sobre la viabilidad o inviabilidad de la propuesta.

En ese sentido, es menester recordar que los servidores públicos antes descritos, contarán con el mismo plazo mencionado el párrafo anterior para remitir a la Comisión de Desarrollo Urbano, quedando prohibidas las abstenciones de opinión y las opiniones condicionadas.

Textualmente la ley indica que **“Quienes se abstengan de emitir su opinión o la emitan condicionada, serán sujetos de responsabilidad administrativa por no cumplir con la máxima diligencia el servicio encomendado”**.

Con este precepto legal, se obliga a los servidores públicos titulares de los órganos de gobierno, ha cumplir cabalmente con la emisión de sendas opiniones priorizando los intereses de las y los vecinos, la protección civil y gestión de riesgos. Sin embargo, en la práctica es diferente la realidad, pues a lo largo de esta legislatura, nos hemos encontrado con casos en los que se evade la responsabilidad de formular la opinión, así como la suscripción de la misma, toda vez que diversos servidores públicos que no son quienes ostentan el cargo como titular de los órganos de gobiernos, descritos en la fracción II del artículo 42 llegan a signarlas, incumpliendo lo previsto por la ley debiendo ser objeto de sanción por no respetar lo mandado, dando a entender que están de lado de los desarrolladores inmobiliarios y de parte de todos los vicios en los permisos tramitados, ocasionando problemas estructurales en el espacio público, así como en la movilidad urbana.

En consecuencia, y por la importancia que merecen las opiniones de las autoridades competentes cuando se presenta la intención de modificación en la normatividad en materia de cambio de uso de suelo, por ser de su competencia, conocimiento y en el caso de los ahora alcaldes, en que la superficie puede estar dentro de los límites,

territorio o jurisdicción que forman parte de los órganos políticos administrativos; es inaceptable su omisión al respecto, puesto que dentro de sus obligaciones se encuentra cumplir en tiempo y forma con lo que este órgano les requiera. GS

Es por eso, que como en algunos casos no se ha tomado en cuenta estrictamente lo estipulado por el artículo 42; se pretende proponer una modificación en la que se le otorguen facultades a la Mesa Directiva de este H. Congreso, a efecto de que ante el incumplimiento por parte de la persona servidora pública, la Presidencia de manera oficiosa deberá dar vista a la Secretaría de la Contraloría para los efectos sancionadores conducentes.

Resultado de esto, el poder legislativo no puede solapar ni tolerar este tipo de omisiones al ordenamiento jurídico, en el que prevalezca los intereses particulares de algunos servidores públicos, presentando de forma ilegal los requerimientos que la Ley de Desarrollo Urbano, exige para evitar la violación de medidas de integración urbana, evitando problemas futuros en el ordenamiento de esta Ciudad.

Lo anterior es así, toda vez que la ciudadanía sigue exigiendo a las autoridades involucradas en los procesos de cambios de uso de suelo transparencia y máxima publicidad, a fin de que estén informados y que los procedimientos se lleven a cabo conforme a derecho, sin vulnerar el derecho de la ciudadanía a ser informados y en su oportunidad consultados en relación con los desarrollos inmobiliarios o construcciones que recaen a los usos de suelo modificados.

Asimismo, la ciudadanía exige a sus representantes y gobernantes el compromiso real al asumir el cargo, de desempeñar el mismo, acorde con sus atribuciones y sin que estas se deleguen en alguien más con la finalidad de evadir cuestionamientos o consecuencias al emitir opiniones en uno u otro sentido en materia de desarrollo urbano; pues lo que las y los ciudadanos esperan de sus gobernantes, es que las decisiones que se tomen en relación con las modificaciones a lo instrumentos de planeación de la ciudad, se den con apertura y de cara a la ciudadanía, a fin de explicar los alcances y posibles afectaciones por los mismos; por lo que, si los servidores públicos, encargados de emitir opinión y además no condicionar la misma, se abstienen, o no la presentan en términos de lo previsto por la Ley aplicable, deben ser sancionados de conformidad con los procedimientos administrativos vigentes.

### **OBJETIVO DE LA INICIATIVA**

Especificar en los instrumentos legales que rigen la participación del Congreso de la Ciudad de México en las propuestas y solicitudes de cambio de uso de suelo que a través de iniciativas ciudadanas son sometidas a consideración de esta soberanía, una facultad adicional, a fin de hacer efectiva la participación de los diversos entes involucrados en el proceso.

De firma particular, señalar que a fin de sustanciar el proceso de responsabilidad administrativa mencionado en la Ley vigente de Desarrollo Urbano, la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana notificará a la Mesa Directiva del incumplimiento de por parte de la persona servidora pública, la Presidencia de manera oficiosa deberá dar vista a la Secretaría de la Contraloría para los efectos conducentes. GS

Con base en los razonamientos antes precisados 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 D inciso a), apartado E y 30 numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica; 1, 2 fracción XXI, 5 fracción I, 79 fracción VI, 94 fracción II, 95 fracción II y 96 del Reglamento, ambos del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración del Pleno de este H. Congreso, someto a consideración del Pleno de este H. Congreso la presente:

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE MODIFICAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE CAMBIOS DE USO DE SUELO**, para quedar como sigue:

#### DECRETO

**ÚNICO.** Se modifica el artículo 42 fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para quedar como sigue:

**Artículo 42.** Una vez turnada a la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana una iniciativa de decreto, sea que verse sobre reformas, adiciones o derogación de disposiciones de un Programa, o sobre el texto íntegro del mismo, se observará el siguiente procedimiento:

I. a V...

**VI. Las personas servidoras públicas señaladas** en la fracción II del presente artículo, deberán emitir sus opiniones en sentido favorable o desfavorable, razonándolas exhaustivamente con base en los conocimientos y normas de su competencia. Quedan prohibidas las abstenciones de opinión y las opiniones condicionadas. Quienes se abstengan de emitir su opinión o la emitan condicionada, serán sujetos de responsabilidad administrativa por no cumplir con la máxima diligencia el servicio encomendado, y por omitir actos de derecho público causando con ello deficiencia en el servicio encomendado. **A fin de sustanciar el proceso de responsabilidad administrativa**



CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS  
GPPAN



mencionado, la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana notificará a la Mesa Directiva del incumplimiento de por parte de la persona servidora pública, la Presidencia de manera oficiosa deberá dar vista a la Secretaría de la Contraloría para los efectos conducentes.

VII. a XXII. ...

II LEGISLATURA  
TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el diario Oficial de la Federación para su mayor difusión.

**SEGUNDO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Salón de Sesiones del Recinto Legislativo de Donceles a 09 de noviembre del año 2021.

Atentamente

*Gaby Salido*

Diputada María Gabriela Salido Magos

CONGRESO DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO