

**DIPUTADA ISABELA ROSALES HERRERA  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
P R E S E N T E**

El que suscribe diputado **CHRISTIAN DAMIÁN VON ROEHRICH DE LA ISLA**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la I Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D incisos a) y b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 12 fracción I y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como el 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I de su Reglamento someto a la consideración de este H. Congreso, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 3, 7, 82, 83, 84 y 85 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 235 Y 242 DEL CÓDIGO FISCAL LA CIUDAD DE MÉXICO**, al tenor de la siguiente:

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

A efecto dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

#### **I. Encabezado o título de la propuesta;**

Corresponde al expresado en el proemio del presente instrumento parlamentario.

#### **II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver;**

La Ciudad de México se enfrenta al acelerado crecimiento de su población, aunado a la concentración de las fuentes de trabajo en un disminuido número de ubicaciones, lo cual ha ocasionado un colapso en los servicios de transporte público y vías de comunicación. Pareciera que la figura de Transferencia de Potencialidad es una solución a dicha problemática, sin embargo, esta ha incitado a que los desarrolladores inmobiliarios se enfoquen en zonas específicas para ejecutar proyectos de vivienda que rebasan el límite máximo de tolerancia de las alcaldías, las colonias, pero sobre todo, de los vecinos. Colonias por las cuales los desarrolladores inmobiliarios han mostrado una peculiar preferencia y que día a día afrontan las consecuencias que conlleva el vivir próximo a la construcción de un rascacielos.

Sin lugar a duda, el acceder a una vivienda digna es un derecho humano que el constituyente capitalino dejó en claro, sin embargo, la figura de Transferencia de Potencialidad dista mucho de resguardar este principio, privilegiando los rascacielos de departamentos con costos que ascienden a decenas de millones de pesos en vez de la vivienda adecuada, que se encuentra consagrada en la norma primigenia de la capital del país.

Perdida en la presión del servicio hídrico doméstico y comercial de bajo impacto, caos vial hasta por una década mientras se llevan a cabo las construcciones de esta naturaleza, tala de árboles de manera irregular, incluso ilegal, dan como resultado un menoscabo en la calidad de vida de los vecinos que comparten un polígono de asentamiento con estos monstruos inmobiliarios.

### **III. Problemática desde la perspectiva de género, en su caso;**

En la presente iniciativa, no se configura formalmente una problemática desde la perspectiva de género, esto se afirma una vez que fue aplicado por analogía de razón al presente instrumento parlamentario el Protocolo de la Suprema Corte de Justicia de la Nación para Juzgar con Perspectiva de Género<sup>1</sup>, ello en virtud de que el fondo de la misma Pretende suprimir la figura de Transferencia de Potencialidades, debido al abuso de invocación de esta figura para ejecutar proyectos en zonas por demás explotadas en perjuicio de los vecinos de todo aquellos que han sido orillados por condiciones sociales y culturales a ceder los derechos de edificación de su predios cediendo estos a terceros, predominantemente a constructoras.

#### IV. Argumentos que la sustenten;

Existe un claro abuso de los empresarios que se han aprovechado de las condiciones antropológicas que predominan en algunas de las Alcaldía de la Ciudad de México, comprando a precios por demás risibles el derecho a edificar más allá de lo que la norma permite en determinadas zonas, obteniendo así la posibilidad de realizar obras de una magnitud desproporcionada e inapropiada para las condiciones geológicas y geográficas del Valle de México.

Lo anterior, resulta ser el fundamento de la urgente necesidad de derogar la figura de Transferencia de Potencialidad con el objetivo de frenar los abusos de la misma y que han resultado en perjuicio de las capitalinas y capitalinos, desde aquel que es orillado a ceder el derecho de edificación hasta aquellos y aquellas que en busca de la mejora de calidad de vida para sí y sus familias se encuentran

---

<sup>1</sup> Véase en la siguiente liga, consultada el 4 de septiembre de 2019 en:  
[http://archivos.diputados.gob.mx/Comisiones\\_LXII/Igualdad\\_Genero/PROTOCOLO.pdf](http://archivos.diputados.gob.mx/Comisiones_LXII/Igualdad_Genero/PROTOCOLO.pdf)

forzados a pagar rentas o hipotéticas por demás desproporcionadas al ingreso de la media de la población.

Un claro ejemplo es el complejo Be Grand, construido en la entonces Delegación Coyoacán, siendo un proyecto de dos torres que alberga a más de 600 departamentos (616 departamento exactamente) en dos torres que miden aproximadamente 65 y 90 metros de altura, mismas que se estima requiere 600 metros cúbicos de agua diariamente y que se encuentra ubicada justo entre desarrollos multifamiliares lo que implica no solo la modificación del sistema de servicio hídrico de la zona, sino, la explotación no planificada del manto acuífero.

Este proyecto obra ya en la historia de las irregularidades del desarrollo urbano de la Ciudad de México, debido a la opacidad durante la ejecución del proyecto, misma en la que la misma Universidad Nacional Autónoma de México tuvo que intervenir, debido a que desde el anuncio de esta proyecto se desprendió se encontraba en una zona de amortiguamiento misma que fue determinada por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) en 2007 al momento en que se otorgó a la máxima casa de estudios el reconocimiento como Patrimonio de la Humanidad además de la afectación al paisaje urbano que esta clase de edificaciones ocasionan y factor elementan por el cual la UNESCO otorgo dicho reconocimiento a la UNAM, siendo que ha sido bloqueada la vista a la biblioteca central icono de esta magna obra arquitectónica.

En su momento la hoy Jefa de Gobierno de la Ciudad de México manifestó: “...nadie construye una torre de 38 pisos junto a la Torre Eiffel de París, pero aquí creen que sí tienen derecho a construir una torre de 27 pisos frente a Ciudad Universitaria. Nadie por encima de la Ley. El Estado de Derecho tiene que ver con el cumplimiento de los usos de suelo”.

La declaración de la Dra. Claudia Sheinbaum, va de la mano con el fenómeno de gentrificación que se ha desarrollado en la Ciudad de México, mismo que refiere al proceso de transformación que se presenta en un espacio urbano que se encuentra deteriorado por diversos factores o que se encuentra en declive y que al momento de llevar a cabo rehabilitación edificatoria, o edificaciones de mayor altura los costos de venta y rentan incrementan de manera exponencial en la zona. Este fenómeno es una consecuencia directa de la transferencia de potencialidades, debido al arrebato del derecho de edificaciones de zonas menos favorecidas de la capital y concentrándolas en las colonias de mayor plusvalía.

Por otro lado, es importante aclarar que todos aquellos desarrolladores inmobiliarios que ya han comenzado los trabajos correspondientes a la edificación de complejos que hubieran invocado la figura de Transferencia de Potencialidad no sufrirían menoscabo alguno en su esfera jurídica, respetando al principio de no retroactividad de la ley en perjuicio de persona alguna.

Finalmente, se propone se derogue la figura señalada en el proemio de todas y cada una de las regulaciones jurídicas en la materia, para así, dotar a al Gobierno de la Ciudad de México, Alcaldías o cualquier persona que acredite interés jurídico con los fundamentos legales necesarios para evitar se rebasen los niveles de construcción permitidos en cada uno de los polígonos de la ciudad.

## V. Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad;

**PRIMERO.** - Que el artículo 122, apartado A fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos<sup>2</sup> establece que:

---

<sup>2</sup>Visible en la siguiente liga, consultada el 4 de septiembre de 2019 en: [http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1\\_150519.pdf](http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/1_150519.pdf)

*“II. El ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México, la cual se integrará en los términos que establezca la Constitución Política de la entidad”.*

En tanto que la Constitución Política de la Ciudad de México deposita el poder legislativo en el Congreso de la Ciudad de México<sup>3</sup>, integrado por 66 diputaciones, y que, de conformidad con el inciso a) del apartado D del artículo 29, faculta a este cuerpo Colegiado Parlamentario para:

*“a) Expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local, por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en las que se ejerzan facultades concurrentes, coincidentes o de coordinación con los poderes federales y las que no estén reservadas a la Federación, así como las que deriven del cumplimiento de los tratados internacionales en materia de derechos humanos y todas aquellas que sean necesarias, a objeto de hacer efectivas las facultades concedidas a las autoridades de la Ciudad;”*

**SEGUNDO.** - Que con fundamento en el artículo 12 fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, las y los Diputados del Congreso están facultados para **iniciar leyes o decretos**, en tanto que el numeral 5 fracción I de su Reglamento indica que *“iniciar leyes, decretos y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso”*.

---

<sup>3</sup> Visible en la siguiente liga, consultada el 4 de septiembre de 2019 en:

[http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver\\_mas/66319/69/1/0](http://www3.contraloriadf.gob.mx/prontuario/index.php/normativas/Template/ver_mas/66319/69/1/0)

**TERCERO.** - Que resultan aplicables por cuanto al fondo de la presente iniciativa los el artículo 1 de apartado c de la Constitución De La Organización Educativa, Científica Y Cultural De Las Naciones Unidas ratificado por México el 12 de junio de 1946,<sup>4</sup> 4 Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural.

**CUARTO.-** Que la Constitución Política de la Ciudad de México en sus artículos 9 apartado E, 11 apartado E, 16 apartado C, establece al derecho a la vivienda definiéndola como: "...componente esencial del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias."<sup>5</sup> Estableciendo las obligaciones para las autoridades del Gobierno de la Ciudad de México, garantizando a estas accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil, principios que se ve violentado al permitir se materialice el fenómeno de la gentrificación debido a la figura de la Transferencia de Potencialidad

#### VI. Denominación del proyecto de ley o decreto;

A saber, es la siguiente:

**DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 3, 7, 82, 83, 84 y 85 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, ASÍ COMO LOS ARTÍCULOS 235 Y 242 DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

#### VII. Ordenamientos a modificar;

Lo son en la especie los artículos **3, 7, 82, 83, 84 y 85** de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como los artículos **235 y 242** del Código Fiscal de la Ciudad de México.

<sup>4</sup> Instrumento visible en la siguiente liga, consultado el 4 de septiembre de 2019:

[https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/muestratratado\\_nva.sre?id\\_tratado=122&depositario=0](https://aplicaciones.sre.gob.mx/tratados/muestratratado_nva.sre?id_tratado=122&depositario=0)

<sup>5</sup> Instrumento visible en la siguiente liga, consultado el 4 de septiembre de 2019:

[http://www.infodf.org.mx/documentospdf/constitucion\\_cdmx/Constitucion\\_%20Politica\\_CDMX.pdf](http://www.infodf.org.mx/documentospdf/constitucion_cdmx/Constitucion_%20Politica_CDMX.pdf)

**VIII. Texto normativo propuesto.**

<b>LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL</b>	
<b>TEXTO NORMATIVO VIGENTE</b>	<b>TEXTO NORMATIVO PROPUESTO</b>
<p><b>Artículo 3.</b></p> <p>...</p> <p><b>XXI.-</b> Norma de Ordenación: las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley;</p> <p><b>XXXIII.-</b> Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano: Es un instrumento de fomento que permite ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le correspondan a un predio, según la normatividad vigente aplicable, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del Reglamento de esta Ley, de los programas y a la autorización emitida por la Secretaría;</p> <p><b>Artículo 7.</b></p> <p><b>I a VIII (...)</b></p> <p><b>IX.-</b> Autorizar las transferencias de</p>	<p><b>Artículo3.</b></p> <p>...</p> <p><b>XXI.-</b> Norma de Ordenación: las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley;</p> <p><b>XXXIII.- Derogado</b></p> <p><b>Artículo 7. (...)</b></p> <p><b>I a VIII (...)</b></p> <p><b>IX.- Derogado</b></p>

potencialidad entre inmuebles, respetando en su caso las establecidas en los Programas, así como ejecutar en esta materia las que determine el Jefe de Gobierno conforme a lo previsto por el artículo 7, fracción II, de esta Ley;

**XVIII a XXXVII (...)**

**Artículo 82.** El Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, es un instrumento de planeación y ordenamiento del desarrollo urbano, cuyo objeto es lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios que ofrece la Ciudad, para generar recursos que sean destinados al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano, principalmente del Centro Histórico, así como de áreas de actuación en suelo de conservación. El Sistema será aplicable en todo el territorio del Distrito Federal, de acuerdo a las disposiciones de todos los Programas de Desarrollo Urbano. En el caso del suelo urbano, se podrán transferir los derechos excedentes en intensidad de construcción permisible, no edificados, de un predio a otro, conforme al procedimiento y a las modalidades que establece el reglamento. En el caso del suelo de conservación, se estará a lo que determine la Secretaría, previa opinión de la Secretaría del Medio Ambiente.

**Artículo 83.** Los recursos que se obtengan de la aplicación del Sistema, se aplicarán a la rehabilitación,

**XVIII a XXXVII (...)**

**Artículo 82. Derogado**

**Artículo 83. Derogado.**

mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y del suelo de conservación, pudiéndose aplicar un porcentaje para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad, especialmente del espacio público en los términos que señale el reglamento.

**Artículo 84.** Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, se definirán en los programas. Las áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad, debiendo sujetarse a los lineamientos que el reglamento y los programas indiquen y, los recursos que se obtengan serán destinados a la rehabilitación, mejoramiento y conservación de esos mismos territorios.

Las áreas de actuación en el Suelo de Conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo.

**Artículo 85.** Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia.

La Secretaría autorizará y supervisará dichas operaciones, mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor. Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro de los Planes

**Artículo 84. Derogado.**

**Artículo 85. Derogado.**

<p>y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.</p> <p>Las operaciones de transferencias que celebren los particulares sólo podrán realizarse de acuerdo a las disposiciones de esta Ley, el reglamento y los programas vigentes.</p>	
--	--

CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
TEXTO NORMATIVO VIGENTE	TEXTO NORMATIVO PROPUESTO
<p><b>Artículo 235. (...)</b></p> <p>...</p> <p><b>I a VII (...)</b></p> <p>VIII. Por el dictamen de aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades, predio receptor.....</p> <p>.....</p> <p>.....\$5,221.50</p> <p>(...)</p> <p><b>ARTÍCULO 242.</b> Por la inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de las Modificaciones a los Programas</p>	<p><b>Artículo 235. (...)</b></p> <p>...</p> <p><b>I a VII (...)</b></p> <p><b>VIII. Derogado</b></p> <p>(...)</p> <p><b>ARTÍCULO 242.</b> Por la inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de las Modificaciones a los Programas</p>

de Desarrollo Urbano y Cambios de Uso del Suelo, Constitución de Polígonos de Actuación, Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano y determinación del límite de zonas señalados en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano, efectuados a solicitud de los propietarios de los predios o inmuebles involucrados, se cubrirán los derechos de inscripción ante la Tesorería, conforme a una cuota de 4 al millar, en la forma descrita a continuación:

(...)

(...)

(...)

(...)

Por la inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, realizado de conformidad con el artículo 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, efectuado a solicitud de particulares propietarios de los predios o inmuebles receptores, se cubrirán los derechos correspondientes ante la Tesorería, conforme a una cuota de 4 al millar, que se aplicará únicamente sobre el valor comercial de los m<sup>2</sup> a adquirir, con base en el avalúo elaborado por la Dirección de Avalúos, dependiente de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario del Gobierno

**de Desarrollo Urbano y Cambios de Uso del Suelo, Constitución de Polígonos de Actuación, efectuados a solicitud de los propietarios de los predios o inmuebles involucrados, se cubrirán los derechos de inscripción ante la Tesorería, conforme a una cuota de 4 al millar, en la forma descrita a continuación:**

(...)

(...)

(...)

(...)

**Por la inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, efectuado a solicitud de particulares propietarios de los predios o inmuebles receptores, se cubrirán los derechos correspondientes ante la Tesorería, conforme a una cuota de 4 al millar, que se aplicará únicamente sobre el valor comercial de los m<sup>2</sup> a adquirir, con base en el avalúo elaborado por la Dirección de Avalúos, dependiente de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario del Gobierno de la Ciudad de México.**

de la Ciudad de México.	
(...)	(...)
(...)	(...)
(...)	(...)

## PROYECTO DE DECRETO

**PRIMERO.- Se reforman los artículos 3, 7, 82, 83, 84 y 85 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para quedar como siguen:**

**Artículo3. (...)**

...

**XXI.- Norma de Ordenación:** las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley;

**XXXIII.- Derogado**

**Artículo 7. (...)**

**I a VIII (...)**

**IX.- Derogado**

**XVIII a XXXVII (...)**

**Artículo 82. Derogado**

**Artículo 83. Derogado.**

**Artículo 84. Derogado.**

**Artículo 85. Derogado.**

**SEGUNDO.- Se reforman los artículos 235 y 242 del Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como siguen:**

**Artículo 235. (...)**

...

**I a VII (...)**

**VIII. Derogado**

**(...)**

**ARTÍCULO 242. Por la inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano de las Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano y Cambios de Uso del Suelo, Constitución de Polígonos de Actuación, efectuados a solicitud de los propietarios de los predios o inmuebles involucrados, se cubrirán los derechos de inscripción ante la Tesorería, conforme a una cuota de 4 al millar, en la forma descrita a continuación:**

**(...)**

**(...)**

(...)

(...)

Por la inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, efectuado a solicitud de particulares propietarios de los predios o inmuebles receptores, se cubrirán los derechos correspondientes ante la Tesorería, conforme a una cuota de 4 al millar, que se aplicará únicamente sobre el valor comercial de los m2 a adquirir, con base en el avalúo elaborado por la Dirección de Avalúos, dependiente de la Dirección General del Patrimonio Inmobiliario del Gobierno de la Ciudad de México.

(...)

(...)

(...)

#### IX.- Transitorios.

**PRIMERO.** - El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

**SEGUNDO.** - Las Transferencias de Potencialidad, tramitadas hasta antes de la entrada en vigor del presente decreto, seguirán su curso administrativo conforme a la norma legal bajo la que fueron tramitadas.

**TERCERO.** - Publíquese en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y en el Diario Oficial de la Federación, para su mayor difusión.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede del Poder Legislativo de la Ciudad de México a los 5 días del mes de septiembre de 2019.

**PROPONENTE**