

ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL DISTRITO  
FEDERAL  
V LEGISLATURA  
**ESTENOGRAFIA PARLAMENTARIA**



**SEGUNDO AÑO DE EJERCICIO**

**Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana**  
*(“Mesa de Trabajo para Analizar la Problemática de las  
Construcciones y Desarrollos Inmobiliarios Realizados  
al margen de la Ley en la Ciudad de México”)*

**VERSIÓN ESTENOGRÁFICA**

**Auditorio “Benito Juárez”**

**19 de agosto de 2011**

---

**EL C. MODERADOR.-** Buenos días a todos. En respeto del tiempo de ustedes, de nuestros ponentes, vamos a empezar esta mesa de trabajo.

Si me permiten presentar a las personalidades que nos acompañan. En principio presentar al arquitecto Raúl González, Coordinador General de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien viene con la representación del señor Secretario; el arquitecto Gerardo Sigg Calderón, Director General de Desarrollo Urbano también de la SEDUVI, que va a ser uno de nuestros ponentes; el licenciado Adolfo Arenas Correa, Director General de Legislación, en representación de la doctora Leticia Bonifaz, Consejera Jurídica y de Servicios Legales del Gobierno del Distrito Federal; y desde luego el diputado Guillermo Sánchez Torres, Presidente de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana.

Entonces, le pediríamos al diputado Guillermo Sánchez si nos brinda un mensaje para arrancar los trabajos el día de hoy.

**EL C. DIPUTADO GUILLERMO SÁNCHEZ TORRES.-** Gracias, ingeniero. Buenos días a todos y a todas. Gracias por participar en esta mesa de trabajo, que es complementaria a la que tuvimos el día de ayer.

Quiero darles un mensaje muy rápido para dar oportunidad a los ponentes y a todos ustedes de participar con propuestas para efectivamente tener un procedimiento para la modificación a los programas de desarrollo urbano más rápido y eficiente.

Sólo reiterar que, como lo comenté el día de ayer, en la nueva Ley de Desarrollo Urbano consideramos plazos y procedimientos muy precisos para las modificaciones a los programas de desarrollo urbano para los cambios de uso de suelo, reitero, reconociendo que nuestra ciudad es dinámica y que requiere de empleos y de inversiones.

Sin embargo, por alguna circunstancia no se ha avanzado conforme a lo establecido en la ley, pues sabemos con toda precisión que se tienen muchos expedientes de solicitud de cambios de uso de suelo incluso conforme al artículo 26 de la ley anterior y también con la nueva ley del artículo 41, las cuales no han sido remitidos por el Gobierno del Distrito Federal para su dictamen a esta Asamblea Legislativa.

Además, en las reuniones del Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo establecidos en la SEDUVI, se ha señalado por el representante de la Consejería Jurídica que el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano no aplica a los programas parciales, lo cual no consideramos una interpretación adecuada, ya que el artículo 41 no señala limitantes en su aplicación, lo cual sí es muy preciso en el artículo 42 de la ley, que establece con toda claridad que el procedimiento establecido en este artículo no aplica a los programas parciales.

Adicionalmente el artículo Segundo Transitorio de la ley establece que se abrogan todas las disposiciones legales que se opongan o contravengan a la ley.

Considero que deberíamos profundizar en el análisis de este tema ya que si restringimos el ámbito de aplicación de la ley es no reconocer la dinámica en el desarrollo urbano de la ciudad, es nuevamente poner limitantes a los

particulares e inversionistas y corremos el riesgo de que se continúe dando la falsificación de documentos y las construcciones irregulares en detrimento de la ciudad.

Estoy cierto de que con las propuestas que se generen en esta mesa de trabajo lograremos mejorar la normatividad y los mecanismos para su aplicación.

Muchas gracias.

**EL C. MODERADOR.-** Gracias, diputado. Entonces le pediríamos al arquitecto Garardo Sigg Calderón que nos haga favor de exponer su presentación.

**EL C. ARQ. GERARDO SIGG CALDERÓN.-** Gracias. Buenos días a todos.

Yo me voy a permitir, si no es inconveniente, romper un poco el protocolo. Me voy a parar para poder hacer la presentación, para poder estar como que en una situación más cómoda. Gracias.

Voy a retomar un poco las palabras del Presidente de la Comisión en el sentido de entender primero cuál es el fenómeno al cual nos enfrentamos, o sea la Ciudad de México, por poner simplemente algunos datos, de principios del siglo XX que tenía 40 kilómetros cuadrados en términos de aprovechamiento del territorio, a la fecha la Zona Metropolitana del Valle de México tiene 1,400 kilómetros cuadrados, entonces ahí hay un problema en términos desde la perspectiva de sustentabilidad, del desarrollo urbano y del aprovechamiento del territorio, que es el recurso más escaso y el más importante de una ciudad, es cómo lo optimizamos, ése es el tema fundamental.

Entonces, toda esta transformación que hemos hecho de servicios y recursos naturales en servicios y recursos urbanos hay que optimizarlo, ese es el reto de la ciudad y eso es lo que no hemos hecho y por eso en lugar de una ciudad intensiva en términos del aprovechamiento del suelo hemos hecho una ciudad extensiva con todos los costos sociales, ambientales y económicos que eso representa.

Entonces, dentro de la ley se ponen un conjunto de instrumentos que permiten gestionar en casos particulares algunas propuestas de los ciudadanos. Es el caso del artículo 41. Voy a hacer una presentación que está dividida en 5

puntos, un poco cuál es el propósito del artículo 41 y regreso un poco a una especie de diagnóstico.

Los procesos de actualización de los programas, por lo menos con la ley del 96 eran muy largos, estamos hablando de que recientemente del 97, que fue cuando se actualizaron los programas, los 16 programas delegacionales, al 2005 se actualizaron cuatro programas exclusivamente de los 16, o sea se necesitaron ocho años de un programa que no se actualiza, de ahí fue hasta el 2008 cuando se actualizaron seis programas, ya tenemos ahí un rezago de 11 años de un programa de desarrollo que indica cuál es la estrategia, cuál es el uso, destino y aprovechamiento del territorio de la ciudad en procesos muy largo de actualización en una ciudad que ha cambiado mucho, va cambiando mucho la ciudad, de hecho de los años 70 a la fecha en las delegaciones centrales hay menos población de lo que hay hoy día a la fecha, cuando son las zonas que están mejor servidas en términos de infraestructura, equipamiento y demás, o sea es como que ilógico, y donde está creciendo más es en las zonas periféricas, todas las delegaciones periféricas que tienen relación con suelo de conservación, entonces ese fenómeno hay que revertirlo de alguna manera.

Entonces, si estamos hablando de procesos muy largo de actualización de los programas requerimos de instrumentos que permitan de una manera controlada, pero flexible, poder hacer estas modificaciones, estas faltas de simetrías en términos del proceso de desarrollo.

Hasta el 2010 se volvieron a actualizar otros tres programas, ya estamos hablando de 13 años de la fecha de publicación y no ha sido el diagnóstico, porque evidentemente esos programas seguramente tendrán datos del 95, si es que va bien, censos y datos del 95, y al 2011 hemos actualizado otros dos, solamente queda uno, entonces son programas muy antiguos, son procesos también muy largos que no permiten, que es muy difícil poder vía esos instrumentos exclusivamente poder generar la estrategia, las iniciativas y poder lograr la imagen objetivo que están planteados en esos instrumentos.

Se necesita un instrumento que sí permita en esos procesos poder integrar un conjunto de propuestas que tengan lógica con el propio instrumento, con lo que está planteado en términos de imagen objetivo, pero que permitan una cierta

modificación dentro de esos parámetros, eso es bien importante, no nada más lo que nos solicitan no es lo que se dictamina de manera directa, y ahorita les voy a pasar unos datos, de hecho de todas las solicitudes que nos han enviado ninguna ha sido dictaminada exactamente como nos lo han solicitado, ninguna y muchas se han dictaminado de manera negativa, o sea no nada más lo que piden se les da, no, por qué, porque hay que enmarcar en la normatividad que tiene ese predio dentro del programa de desarrollo que lo acota.

Entonces qué es lo que permite el artículo 41. Cambiar el uso, o sea la literal de uso, es decir pasar de un habitacional a servicio, a comercio o a industria, etcétera, también permite aumentar el potencial constructivo, es decir el coeficiente de utilización del suelo, de tres veces el área del terreno pasar a cuatro o a cinco, etcétera; también permite aumentar el número de viviendas, es decir la literal de densidad. Todos los programas de desarrollo urbano indican el número de viviendas permitidas en relación a una superficie de predio, tantas viviendas por cada 350 metros cuadrados de predio, ese factor se puede modificar, eso indica el número de viviendas que se pueden construir en cada uno de los predios de la ciudad y también reducir el área mínima de vivienda.

Por ejemplo, hay programas que definen que la vivienda mínima es de 120 metros cuadrados, entonces quiero hacer vivienda de 90 metros cuadrados, también se puede modificar, son todos los factores que se pueden modificar de la zonificación, pero también el 41 permite modificar criterios del programa de desarrollo urbano, de cualquier programa.

Aquí están los requisitos, hay que llenar un formato, en todos los casos se tienen que presentar escrituras debidamente inscritas en el Registro, se tiene que otorgar un certificado, solicitar el certificado, alineamiento y número oficial, la representación legal que se tenga en el caso de cada predio, etcétera, todos los requisitos que se necesitan para que la solicitud sea ya ingresada de manera positiva y que tenga posibilidad de trámite.

Éste es el procedimiento, hay un ingreso una vez que se cumple con todas las documentales, se ingresa y se pasa al proceso de instalación de un letrero en el sitio donde se pretende la modificación y hay una publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para que todo mundo se entere, la idea es que ya

sea vía la Gaceta o vía física en la zona la gente se entere; además nosotros le enviamos a la representación del Comité Ciudadano el expediente completo para que también nos den una opinión, entonces la idea es que esto sea completamente abierto, transparente y todo mundo se entere.

De hecho muchos de estos procedimientos han salido hasta en los periódicos, todavía ni siquiera pasan al Comité y ya están en los periódicos porque la gente vio el letrero, va y dice no estamos de acuerdo o sí estamos de acuerdo o lo que sea, entonces la idea es que sea de máxima publicidad, que todo mundo esté enterado.

Una vez que pasa por este proceso la SEDUVI envía el expediente técnico a las dependencias que forman parte y a los órganos que forman parte del Comité Técnico, a todos y al representante del Comité Vecinal para preparar vía un predictamen, es decir la Secretaría asume, como líder del Comité, asume una propuesta de predictamen, en el predictamen ya va lo que se les pretende otorgar, o sea ahí está la propuesta que se discute en el Comité, no necesariamente es idéntica a la solicitud, no necesariamente.

Si de repente solicitan más número de viviendas, muchas de las ocasiones les hemos solicitado que sí se da pero vía el pago del sistema de transferencia de potencialidades para poder obtener recursos y dedicarlos al mejoramiento del espacio público. Entonces, este predictamen ya lleva la propuesta que el propio Comité va a sancionar. Ya sesiona el Comité, dictamina y puede ser positivo o negativo, si es negativo simplemente se notifica al promovente que fue negativo y ahí se concluye el procedimiento; si es positivo se integra el documento, el expediente y se envía al Jefe de Gobierno para que se pueda armar la iniciativa de decreto de modificación, para que a su vez se envíe a la Asamblea y en la Asamblea hay dos momentos, el dictamen en la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y luego subirlo al pleno para que se apruebe por el pleno, si fuera el caso, todavía hay dos momentos más para poder dictaminarlo positivo o negativo.

De ahí del pleno, si el pleno tiene observaciones lo regresa al Jefe de Gobierno con las observaciones, el Jefe de Gobierno lo remite a la SEDUVI para que se practiquen las modificaciones y empieza otra vez el procedimiento de envío a la Asamblea y otra vez tendría que subir al predictamen y al pleno para su

aprobación. Una vez que el pleno lo aprueba entonces se promulga y publica en la Gaceta Oficial, la SEDUVI lo inscribe en el Registro de Planes y Programas; si es negativo además se informa que es negativo, ese es el procedimiento.

Organizaciones de participación ciudadana, siempre hay que hacer la comparativa con lo que se tenía, cómo estaba la ley anterior, la del 96 contra la del 41. El artículo 26 de la anterior ley, que es el que asumía estas facultades, solamente había una participación ciudadana, que es publicaba, o sea se ponía el letrero y la gente mandaba sus opiniones a la SEDUVI, se integraban al expediente, las diferentes dependencias dictaminaban de manera independiente, se integraba un documento, se sancionaba y se mandaba a la Asamblea.

En el caso del artículo 41, el vigente, el de la ley del 2010, tiene dos participaciones, es decir la consulta pública en donde todos los vecinos de la zona pueden opinar, tenemos casos que nos han enviado doscientas, trescientas, cuatrocientas gentes y además el representante de la ciudadanía en el Comité, entonces evidentemente ahí estamos hablando de que en el sentido de las modificaciones, a diferencia del artículo 26 el artículo 41 reconoce que es importante que la ciudadanía participe, entonces está reconocido dentro del Comité, tiene voz y voto dentro del Comité, antes no tenía ni voz ni voto, no había ni Comité y simplemente se recogían las propuestas o preocupaciones o lo que fuera de los vecinos. Entonces, ahí evidentemente hay una innovación en términos del procedimiento, es mucho más transparente porque se forma un Comité y la ciudadanía participa en este Comité, además envían todas sus sugerencias o negativas de manera directa a la Secretaría.

¿Cuál es el estatus hoy en día en este artículo? Que yo creo que es muy importante hacer notar. De la fecha que se publicó la ley, que fue el 15 de julio del 2010 al día de hoy se han ingresado 170 solicitudes, es un dato importante porque a diferencia de la otra ley en un año prácticamente hablábamos de unas 20, con el artículo 26, sí se ha aumentado, por qué, porque es un procedimiento mucho más ágil, el otro duraba años la aprobación, de tres a cinco años, y aquí como el procedimiento está mucho más acotado

evidentemente hay un incentivo para ir a una solicitud, insisto eso no quiere decir que una vez que la ingresen esta aprobada, pero hay un incentivo evidentemente, por qué, porque es un procedimiento más ágil.

Entonces, de esos 170 casos tenemos en análisis 24, en programas parciales tenemos 36, en prevención tenemos 50, prevención es decir que algo en documental falta, o sea no nos han ingresado algo, falta el estudio técnico, faltan las fotografías, algo les está faltando y los tenemos prevenidos; en consulta pública ahorita se encuentran 4, próximos a sesionar el Comité 4, dictaminados 33 dentro del Comité y con caducidad 19, es decir que no cumplieron, se les previno y se acabó el procedimiento.

Esto es más o menos cómo han evolucionado las solicitudes desde agosto del 2010 a agosto del 2011, ahí más o menos también tiene relación con los periodos altos en términos de gestión de este tipo de cosas, septiembre, octubre sube, baja noviembre, diciembre, y luego marzo, abril es cuando más hemos recibido solicitudes, a principio de año, una vez que se pasa la cuesta abajo de enero y febrero empieza la gente a ver las posibilidades.

Ahora, cuáles son los datos. Son 170 ingresos, aproximadamente hay 2 millones de cuentas catastrales en el Distrito Federal, aproximadamente, es decir 2 millones de terrenos. ¿Qué quiere decir? Que de esos 2 millones de cuentas catastrales el 0.0085% corresponden a los ingresos de artículo 41, ese es el potencial de modificaciones que habría en la ciudad, 0.0085% del total del territorio, eso es lo que podría modificarse. De esos dictaminados en este proceso es el 0.0017 que ya se dictaminaron por el Comité, y ya no hice el siguiente, que es cuántos se dictaminaron positivos, pero seguramente ahí daría 0.0012 ó 9 o algo por el estilo.

De 170 ingresos 33 ya fueron dictaminados en el Comité, de los cuales 30 fueron positivos condicionados, es decir ninguno fue tal como lo solicitaron. ¿Por qué? Por ponerles un ejemplo, Jardines del Pedregal nos solicitaron un centro comercial, y entonces tenemos un programa delegacional reciente, lo acabamos de aprobar curiosamente el 10 de mayo del 2011, y hay una norma particular que dice que para el comercio dentro de Jardines del Pedregal se permitirá por cada 750 metros cuadrados de terreno 350 metros cuadrados de comercio. La petición era por mil y tantos metros cuadrados, y a la hora de

hacer las cuentas con esta normatividad quedó en 371 metros cuadrados de comercio. La petición era para comercio, se da comercio, que tiene relación, o sea la zona donde se pedía tenía la vocación para comercio, es donde está el centro de barrio de Jardines del Pedregal, pero nos acotamos a la normatividad que aplica en el programa, porque además es un programa muy vigente, y entonces en lugar de los mil y tantos metros cuadrados que se solicitaban quedaron 371, por qué, porque hay un contexto normativo que nos tiene que acotar y en base a eso es como construimos el predictamen, ésta es un poco la numeralía.

Luego también es interesante ver cómo se han movido estas peticiones dentro de las delegaciones. Por ejemplo, digo un dato, Miguel Hidalgo 24%, es la que se lleva, y digo es obvio pues, tiene que ver con el valor del suelo, lo que platicamos al principio. El recurso más escaso de una ciudad y el más valioso es el suelo. ¿Cuál es el reto que tenemos que tener como sociedad? Optimizarlo, no hay de otra, porque el otro es un suicidio ecológico ambiental, seguir extendiéndonos hasta el infinito, es muy costoso en términos económicos, ambientales y sociales, muy costoso y es viajar desde el Estado de México a la Ciudad de México en dos horas dejando a toda la familia ahí, los niños solos, porque los papás tienen que trabajar. De veras es un suicidio, entonces tenemos que optimizar el suelo urbano.

Luego, después de Miguel Hidalgo se encuentra Álvaro Obregón, que curiosamente no está dentro de la ciudad central, y luego Cuauhtémoc, que sí está dentro de la ciudad central, lo cual es un buen dato, o sea tenemos ahí dos delegaciones que están dentro de ciudad central, que es Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo, Álvaro Obregón y luego Coyoacán, que está una en el segundo contorno y otra en el tercer contorno, y de ahí va bajando, Benito Juárez, Azcapotzalco, etcétera.

Luego, hacia qué giros se están enviando las solicitudes también es una parte importante. La ciudad, todas las ciudades pasan de lo que serían los giros primarios, es decir la agricultura y demás, a los secundarios, la industria, a los terciarios, que son los servicios, entonces la Ciudad de México se está terciarizando se dice. Vamos a comprobarlo.

El 28% afortunadamente es para vivienda, ese es un buen dato, es decir se están solicitando modificaciones para la construcción de vivienda, y si hay un componente fundamental en la ciudad que regenera es la vivienda, lo que necesitamos es habitar la ciudad.

Si dejamos sectores urbanos de la ciudad sin vivienda se vuelven problemático, por qué, porque en la noche es un vacío, porque nadie los cuida, nadie tiene interés por cuidarlos porque nadie los habita, entonces la vivienda es el rubro en el cual más nos han solicitado estas modificaciones, después viene oficinas, es decir la terciarización de la ciudad, todos estos procesos en donde hay despachos, hay todas estas consideraciones de trabajo, también eso es bueno, por qué, porque son inversiones que no se quedan en términos como la vivienda. La inversión productiva es en el proceso de construcción y luego ya no hay inversión, en oficinas son procesos que generan inversión todo el tiempo porque ahí hay una economía territorial, entonces es importante también.

Luego pasa a los servicios como tal, servicios, comercio y dividimos aquí por ejemplo el caso de los restaurantes, el 6% de las solicitudes que nos han hecho están dirigidas para los restaurantes; las escuelas, industrias, por ahí dice parque, más que parque nos solicitaron una cancha deportiva, o sea en lugar de querer construir viviendas u oficinas o un restaurante quieren un equipamiento público, alguien quiere tener una canchita porque tienen un equipo de futbol y lo que desean es irse en contra de la normatividad del programa de Coyoacán para que les permita meter una cancha de futbol, tener equipo, tener torneos y demás.

Entonces, en términos general sí era muy importante para poder plantearnos una propuesta de modificación, si el instrumento es eficiente o no, sí preocupa mucho que el 0.0085% de todo el territorio en términos de cuentas catastrales se va a modificar, sí además esas modificaciones siempre están acotadas y muchas son dictaminadas negativas y a qué están dirigidos, plantearnos si es lo correcto o si el procedimiento a lo mejor es el que está bien y habría que simplemente impulsarlo, por qué, porque como yo les digo a la gente en el Comité, los vecinos casi siempre dicen que no, pero el que está proponiendo tiene el mismo derecho que el vecino, son exactamente los mismos derechos,

él tiene derecho de solicitarlo y el vecino a decir que no, entonces hay que dictaminar, hay que sancionarlo, insisto, bajo la lógica de la imagen objetivo de los instrumentos que acotan precisamente cuáles son las posibilidades de aprovechamiento de ese territorio en beneficio del interés general siempre.

Yo hasta aquí dejaría mi aportación y para cualquier comentario o duda aquí sigo.

Muchas gracias.

**EL C. MODERADOR.-** Gracias al arquitecto Gerardo Sigg.

Le damos la más cordial bienvenida al diputado José Alberto Couttolenc, integrante de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, que se ha incorporado con nosotros, y al licenciado Miguel Ángel Cancino, Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, gracias por acompañarnos.

La mecánica de la mesa es que una vez que termina una intervención damos un espacio, breve espacio, 15 minutos máximo para las intervenciones de los que quisieran hacer alguna pregunta, algún planteamiento, pero sobre todo alguna propuesta para mejorar lo que es el desarrollo urbano en la Ciudad de México. Entonces, yo les preguntaría si hay alguien que desee intervenir.

**EL C. HÉCTOR VÁZQUEZ.-** Buenos días. Una vez más Héctor Vázquez, de Tlalpan.

Tendría yo, Gerardo, dos cuestiones que me asaltan. Primero, una yo creo que para la difusión de las modificaciones sería conveniente hacerla un poco más amplia, porque a final de cuentas siempre tenemos problemas con la cuestión vecinal hablando, como decíamos ayer, desde la trinchera de la delegación, que es a la que le toca enfrentar y dar la cara hacia los ciudadanos, tal vez a través de un medio de difusión como puede ser el periódico o directamente a los Comités Vecinales en el momento en que se pida la solicitud para que esto sea un poquito más amplio, porque el hecho de que la gente que pase por el predio, es creo que algunas veces muy limitada la consulta que se pueda dar o la opinión que un vecino pueda tener si no lo conoce. En las últimas sesiones que hemos estado en algunas veces ni siquiera llegar el vecino llega a opinar

porque ni siquiera se enteró o no le interesó, también podríamos tomar esa consideración.

Por otro lado, yo dijera que las modificaciones no deberían de ser porque si los programas y los planes están hechos a través de un diagnóstico, a través de un estudio ya se está previendo cuáles serían las necesidades. Aquí los problemas que tenemos es que no se están revisando y no se están haciendo las adecuaciones de acuerdo a la ley.

La ley nos marca que cada tres años se deberían de revisar y, como tú mencionaste hace rato, pasan hasta 10, 15 años y no se revisan los programas. Yo creo que ahí es el origen de que la gente empiece a pedir modificaciones porque los programas no se actualizan.

Tenemos el ejemplo de Polanco en Miguel Hidalgo que tiene, si no mal recuerdo, más de 5 años que se venció el programa parcial y sigue operando un programa que ya cumplió su tiempo de vigencia y todavía pasaron tres, cuatro años y todavía no se revisa, entonces todo esto yo creo que es lo que nos va implicando la acumulación de modificaciones. Estamos en una ciudad cambiante, en una ciudad de movimiento, como dice el señor Jefe de Gobierno, entonces creo que habría que movernos al mismo ritmo en cuanto a actualizar los programas y los planes para que no nos asalten ya las modificaciones, que al final de cuentas, según mi opinión, no deberían de ser.

Muchas gracias.

**EL C. ARQ. GERARDO SIGG CALDERÓN.-** Gracias. Sobre las dos opiniones que nos regalas, son tres momentos en los cuales se pretende lograr la máxima publicidad de la modificación: el primero es en el instrumento que garantiza al día de hoy la máxima publicidad, que es la Gaceta Oficial dentro de gobierno, porque el periódico no tiene la difusión que tiene la Gaceta.

Luego está la manta que es un recurso que permite que la gente que vive por ahí está enterada, porque el comité también podría manejar esa posibilidad, si nada más lo enteras a él, él maneja esa carta, entonces la idea es que los vecinos que habitan en la zona también estén enterados. Y el tercero es la participación del comité.

Entonces son tres momentos en los que lo que se pretende es que haya la máxima transparencia en el proceso, la intención no es esconder que va a haber una modificación, todo lo contrario, es que se conozca que existe la modificación.

En ese sentido creemos que ha evolucionado mucho contra lo que se tenía antes, porque antes sí era en lo oscuro, simplemente mandaban las opiniones y no se sabía qué pasa, aquí sí se sabe porque además dentro del comité lo primero que se presenta es lo que opinaron los vecinos, lo que recibe la SEDUVI de opinión de los vecinos, es la primera presentación en cada caso y después se somete a consideración del comité la votación del predictamen.

En ese sentido creemos que está bien, pero tomamos en cuenta lo que nos comentas.

Y la actualización de los programas simplemente una acotación, en la anterior ley se definía estos de los daños, creo que hay hasta una contradicción entre la ley y el reglamento, 3 en uno y 6 en otro. En la nueva ley ya no está acotado a eso porque, insisto, la Ciudad cambia mucho y no puedes acotar un año, a lo mejor puede pasar una consideración de fuerza mayor y habría que tener la posibilidad de modificar en beneficio de la Ciudad y entonces lo que se puso en la ley es que se van a hacer las modificaciones en base al sistema de información y evaluación del desarrollo urbano, es decir que es este instrumento que te permite hacer diagnósticos muy rápido con diferentes indicadores para poder establecer cuál es el estatus y cuál es la relación que guarda el programa con la realidad y por lo tanto proponer las actualizaciones, revisiones o modificaciones de los mismos, eso también se mejoró con la ley.

A pesar de eso, toda actualización de un programa es muy larga porque estamos hablando de varios kilómetros cuadrados y no necesariamente refleja las particularidades o los detalles del territorio, reconoce zonas muy amplias en términos de zonificación, hay hasta colonias completas con una zonificación exclusiva, cuando de repente la realidad es un poco diferente.

Insisto, hay instrumentos que pueden resolver esto, el caso por ejemplo de la norma 13, de repente se identifica una colonia como habitacional aunque existen ya de por sí en esa zona comercios en planta baja y entonces la norma

13 permite resolver ese problema. O sea, es muy difícil que el propio programa por su carácter te resuelva todo, por eso sí es bien importante tener un conjunto de instrumentos que permitan a los ciudadanos darles respuesta sobre sus necesidades en términos del aprovechamiento del territorio, del suelo.

**EL MODERADOR.-** ¿Alguien más desea intervenir con un planteamiento?

El diputado Guillermo Sánchez.

**EL C. DIPUTADO GUILLERMO SÁNCHEZ TORRES.-** Gracias.

Decirles que el artículo 41, desde mi punto de vista, es un instrumento que tienen los particulares, sobre todo aquellos que quieren invertir para poder hacer modificaciones a los programas de desarrollo urbano de las delegaciones.

¿Y por qué digo que es un instrumento?

Anteriormente se daba la cosa de que para solicitar un cambio de uso de suelo se tarda mucho tiempo, entonces el empresario, la persona física, la persona moral que quiera verificar, hacer un centro de servicio o una zona de departamentos, etcétera, se le iban las ganas de querer invertir, pasaban 3, 4, 5 años, si tenía suerte no faltaba por ahí un coyote o un gestor que le tramitara derechos adquiridos apócrifos, chuecos, y es lo que hemos visto a través del tiempo que muchas edificaciones aunque ya están no están legalmente dentro de la ley, tienen derechos adquiridos falsos.

Entonces por eso yo digo que este artículo 41 sirve de instrumento para las personas físicas, para las personas morales que quieran cambiar usos de suelo de una forma dentro de la ley.

En su exposición que hacía el arquitecto Cid, tocó todos los pasos, pero cuando los dictámenes de la Comisión, de cambios de uso de suelo, son positivos y llegan a la Asamblea Legislativa, la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana tiene ciertos días para poderlos dictaminar; si no los dictamina por grillas, por negocio, por lo que ustedes quieran, existe la temporalidad a favor de las personas físicas y es muy importante, porque ahora con este artículo 41 cualquier persona, sea empresario, persona física,

etcétera, va a tener la certeza de que se va a tardar cuando más 6 meses para ver si su proyecto es viable o no, y con eso de la temporalidad le quitamos mucho de que los diputados pretendan arrinconar a las personas, a los ciudadanos para querer generar algún ingreso para los diputados. Hay que decirlo como es o como anteriormente era.

Entonces yo estoy convencido que el artículo 41 sirve como detonante para que esta Ciudad siga con su dinamismo de crecimiento. A muchos a veces no nos gusta que a un lado de nuestra casa se pretendan hacer edificios, negocios, bares, antros, etcétera, pero como dice Gerardo, cada vez la Ciudad de México somos menos gentes porque no hay las posibilidades para los jóvenes que se casan, no hay la posibilidad de adquirir una casa, qué hacen, se van al Estado de México, pero trabajan aquí, generan los impuestos en el Estado de México pero aquí tienen el empleo.

Entonces yo estoy a favor, desde que me hicieron llegar esta ley de promover el artículo 41, antes artículo 26, porque este artículo 41 ya con la temporalidad le da agilidad a los trámites, en positivo o en negativo como dice Gerardo, algunos se han votado en contra, e inhibe el coyotaje o el trabajo de algunos profesionales.

La única cosa que hay que hacer y sería cuestión de debatir, es qué pasa cuando estos dictámenes que se votan en el consejo de modificación de usos de suelo llegan a manos de la Consejería Jurídica, yo creo que ahí también hay que meterle temporalidad para que caminen, porque si no ahí puede ser un dique para que no lleven a la Asamblea Legislativa.

Muchas gracias.

**EL MODERADOR.-** Gracias, diputado.

Entonces la daríamos la intervención al licenciado Adolfo Arenas Correa, Director General de Legislación de la Consejería Jurídica, para que nos haga favor de hacer su exposición.

**EL LIC. ADOLFO ARENAS CORREA.-** Muchas gracias. Gracias, diputado, por la invitación a esta mesa de trabajo.

Nos pidieron participar con el tema de medidas para eficientar el procedimiento para modificación a los programas de desarrollo urbano.

Es importante considerar que esta eficientización no solamente tendría que ver con rapidez, no es únicamente este el elemento, esta eficientización tiene que ver principalmente con el otorgamiento de certeza, de seguridad a los particulares respecto a los trámites, a los procedimientos que deben seguirse para llevar a cabo alguna modificación de uso de suelo de un predio en particular.

El Estatuto de Gobierno del Distrito Federal establece en su artículo 119 que los programas de desarrollo urbano serán formulados por el Jefe de Gobierno y sometidos a la aprobación de la Asamblea Legislativa. Es en cumplimiento de esta disposición que la Asamblea Legislativa del Distrito Federal al emitir la Ley de Desarrollo Urbano prevé en su artículo 38 el procedimiento de formulación y aprobación de los programas contemplando la participación de los órganos ejecutivo y legislativo locales.

El programa general de desarrollo urbano determina la política, la estrategia y las acciones de desarrollo urbano en el territorio de la Ciudad de México; los programas delegacionales, que es el siguiente nivel, establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una delegación, y los programas parciales establecen dicha planeación en áreas específicas con condiciones particulares.

En suma, los programas de desarrollo urbano constituyen normas generales formalmente legislativas y materialmente administrativas, es decir, no son leyes en sentido estricto; sin embargo, son de cumplimiento obligatorio para gobernantes y gobernados en razón de su propio contenido y de las disposiciones de distintos ordenamientos emitidos por la propia Asamblea Legislativa, que configuran un marco de exigibilidad de su observancia.

Citemos solamente algunos, quizá los más importantes en el tema, la propia Ley de Desarrollo Urbano, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal que distribuye las facultades en las diversas unidades administrativas concretamente en el tema en el caso de la Secretaría de

Desarrollo Urbano y Vivienda; la Ley de Establecimientos Mercantiles y el Reglamento de Construcciones.

Por lo que hace a las modificaciones de los programas de desarrollo urbano la ley de la materia contempla 3 supuestos, vamos a referirnos brevemente a cada uno de ellos, Gerardo ya expuso el caso del artículo 41 de una manera muy accesible.

El primer procedimiento es aquellas modificaciones que inicia de oficio la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o bien a petición de diputados a la Asamblea Legislativa de un órgano de representación ciudadana, de una dependencia, de un órgano o de una entidad de la administración pública federal o local.

La propia ley nos dice en qué casos podrá la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda iniciar de oficio las modificaciones a programas de desarrollo urbano y nos dice la ley tienen que ser aquellas relacionadas con delimitación de área de actuación señaladas en el programa general de desarrollo urbano, acciones estratégicas, instrumentos de ejecución, modificaciones por causa de fuerza mayor, errores, imprecisiones o incongruencia en la determinación de zonificaciones en los programas, variaciones en el límite con los municipios colindantes y resoluciones judiciales que hayan causado ejecutoría. Es en estos casos cuando la SEDUVI tendrá que iniciar de oficio la modificación de los programas de desarrollo urbano.

¿Qué involucra este procedimiento? Involucra, comprende la formulación del proyecto de modificación por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda la integración del expediente técnico, el dictamen del Consejo de Desarrollo Urbano sustentable, que aquí opera lo que ya había comentado el diputado Sánchez, una especie de afirmativa ficta, es decir tiene un plazo determinado para resolver y si no resuelve en este plazo se entenderá resuelto en sentido positivo.

La remisión del proyecto al Jefe de Gobierno, la remisión por parte del Jefe de Gobierno de dicho proyecto a la Asamblea Legislativa, la resolución de la Asamblea Legislativa para la cual surte también esta especie de afirmativa ficta, en su caso la formulación de observaciones por parte de la Asamblea

Legislativa, las adecuaciones al proyecto en atención a dichas observaciones, nuevamente la remisión a la Asamblea Legislativa, resolución del propio órgano legislativo nuevamente con esta especie de afirmativa ficta y finalmente la promulgación y la publicación para su inscripción en el registro de planes y programas.

Este procedimiento, aun cuando su descripción pareciera abigarrado, en realidad no lo es tanto, estamos hablando, para el caso de la Asamblea Legislativa de un plazo de 40 días hábiles una vez iniciado el periodo de sesiones en que se deba conocer el mismo, y la integración del propio expediente, la emisión de la resolución por parte de SEDUVI, la remisión del proyecto a la Asamblea Legislativa, está también con plazos determinados y con la consideración de esta especie de afirmativa ficta, de tal suerte que esto le otorga mayor certeza al particular respecto a los tiempos en que su solicitud debe ser resuelta.

El segundo de los procedimientos para modificaciones a los programas de desarrollo urbano son aquellas que se inician a petición de persona distinta de los diputados a la Asamblea Legislativa, de los órganos de representación ciudadana y de las dependencias, entidades u órganos de la administración pública del Distrito Federal o federal.

Este procedimiento involucra la opinión vecinal, la remisión del expediente al comité técnico de modificación a los programas de desarrollo urbano, que es un órgano colegiado integrado por diversas dependencias de la administración pública del Distrito Federal, contempla participación de delegaciones, la participación de comités delegacionales y la participación de la Asamblea Legislativa a través de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana; la emisión del dictamen por parte del comité, la remisión del dictamen favorable al Jefe de Gobierno y este a su vez a la Asamblea Legislativa, la dictaminación de dicho dictamen por la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana de la Asamblea Legislativa, el sometimiento de dicho dictamen a la consideración del pleno, la posibilidad de la formulación de observaciones y el reenvío a la administración pública del Distrito Federal para las adecuaciones, observaciones, nuevamente su remisión a la Asamblea, la resolución por el pleno, promulgación, publicación e inscripción en el registro de planes y

programas. Nuevamente en diversas etapas de este procedimiento opera esta especie de afirmativa ficta que obliga a las diferentes instancias a la resolución en plazos determinados y en caso de no hacerlo se entenderá que la resolución es favorable a la solicitud presentada en cada uno de estos.

El tercer procedimiento. Las modificaciones para cambiar el uso del suelo urbano en predios particulares para destinarlos al comercio o a servicios de bajo impacto o a la micro y pequeña industria. Los cambios de uso de suelo conforme a este procedimiento deben referirse a comercios, servicios, administración u oficinas de bajo impacto urbano de hasta 250 metros cuadrados de superficie construida y en inmuebles afectos al patrimonio cultural urbano de hasta 750 metros cuadrados.

La propia ley establece qué usos no podrán autorizarse, siendo tales los de gasolineras, verificentros, rastros, frigoríficos, mudanzas y paquetería.

La misma Ley de Desarrollo Urbano nos define que por uso de bajo impacto urbano deben entenderse los establecimientos mercantiles y de servicios que no obstruyan la vía pública, que no provoquen congestionamientos viales, que no arrojen al drenaje sustancias o desechos tóxicos, que no utilicen materiales peligrosos, que no emitan humos ni ruidos perceptibles por los vecinos y que cuenten con acceso directo a la vía pública.

Estos cambios de uso de suelo también pueden referirse a las micro y pequeñas industrias de bajo impacto urbano y anticontaminante de hasta 100 metros cuadrados de superficie del predio y 500 metros cuadrados de superficie construida.

El procedimiento en este caso de modificaciones involucra lo siguiente: la presentación de la solicitud y la resolución por parte de la SEDUVI.

Cabe destacar que expresamente la Ley de Desarrollo Urbano prohíbe la aplicación de este procedimiento en predios que se ubiquen dentro de los polígonos de programas parciales, que en el acuerdo que les dio origen se haya incluido la no modificación de los mismos.

Ahora bien respecto de estos procedimientos y como medidas para eficientar los mismos para efecto de las modificaciones de los programas de uso de

suelo, formularíamos 6 no tanto propuestas, sino consideraciones que tendrían que evaluarse su conveniencia y la necesidad de las mismas.

1.- En la modificación de los programas de desarrollo urbano se han ensayado diversos procedimientos, entre ellos podemos señalar los que las hacían depender de la opinión vecinal, los que dependían de la determinación exclusiva de una autoridad administrativa, los que dependían de un órgano colegiado sin reglas expresas, hasta los que se hacen depender de cuestiones de carácter técnico urbano con la intervención de un órgano colegiado, que es el sistema y en la mayoría de los casos con la intervención de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal.

2.- Los procedimientos vigentes han significado un gran avance respecto de los anteriores al involucrar plazos de resolución para las diversas instancias que intervienen en los mismos, lo cual le otorga mayor certeza a los solicitantes de modificaciones. Sin embargo, cabe aclarar que los plazos fatales que se establecen para la Asamblea Legislativa son aplicables respecto de las modificaciones que la autoridad administrativa ha considerado procedentes, por lo que se deja a los particulares que recibieron una respuesta negativa la vía contenciosa como única alternativa. En razón de ella se estima conveniente ponderar la oportunidad y necesidad de crear un procedimiento de revisión ante la autoridad administrativa al que puedan acudir los particulares que recibieron una respuesta de improcedencia, que resuelva con criterios estrictamente técnico urbanos.

3.- Igualmente se estima necesario ponderar la inclusión de un procedimiento de revisión a cargo de un órgano colegiado de carácter técnico respecto de las resoluciones de improcedencia que emita la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda respecto de las modificaciones de uso de suelo de bajo impacto urbano. Estas dos instancias que he mencionado además de otorgar mayor certidumbre a los solicitantes que no fueron favorecidos, evitaría una buena cantidad de juicios administrativos en los que se analizaría la legalidad de la resolución, pero no los aspectos urbanos que involucre la modificación solicitada.

4.- La creación de una instancia de revisión lleva la necesidad de ponderar la ampliación de la gama de solicitudes de modificación de uso de suelo que actualmente corresponde resolver a la SEDUVI.

5.- Es necesario tener en cuenta que las solicitudes de modificación de usos del suelo obedecen a la necesidad de ejecutar un proyecto o bien a la de regularizar uno ya ejecutado, lo que lleva a la conveniencia de analizar la pertinencia de establecer sanciones económicas a cargo de SEDUVI para los casos de regularización.

6.- Finalmente y quizá la de mayor trascendencia sería la conveniencia de revisar la distribución de facultades de modificaciones de los programas de desarrollo urbano; de suerte que en cumplimiento de la determinación del Estatuto de Gobierno, la Asamblea Legislativa expida los programas de desarrollo urbano y solo resuelva sobre modificaciones macro vinculadas con la delineación del modelo de desarrollo urbano, la imagen objetivo, estrategia general de desarrollo urbano y del ordenamiento territorial y la ejecución de acciones estratégicas, dejando en el ámbito de la autoridad administrativa las que tengan que ver con la zonificación, si bien reservando una especie de derecho de veto a favor de la Asamblea Legislativa sujeto a plazos determinados.

Muchas gracias. Si existiera alguna pregunta, algún comentario al respecto, con mucho gusto si podemos responderla así lo haríamos.

**EL MODERADOR.-** Gracias al licenciado Adolfo Arenas.

Le damos la más cordial bienvenida al diputado Fernando Cuellar Reyes, integrante de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana, y al diputado Leonel Luna, también integrante de la Comisión.

Conforme a la mecánica de la mesa, daríamos 15 minutos para las intervenciones, si las hubiera.

¿Quién desea hacer uso de la palabra? Le damos el micrófono.

**EL C. HÉCTOR VÁZQUEZ.-** Nada más me quedó una duda con respecto a las modificaciones de uso de suelo en los programas parciales, no me quedó claro

si aplica o no va a aplicar las modificaciones en base al artículo 41 para las zonas de programas parciales. Gracias.

**EL LIC. ADOLFO ARENAS CORREA.-** No fue un tema que se haya abordado en esta exposición, sin embargo, es un tema importante, ya lo había mencionado el diputado Sánchez. El artículo 42 trae una disposición expresa respecto de la no aplicación de ese procedimiento para los predios ubicados en polígonos contemplados en programas parciales. El artículo 41 no trae una disposición expresa, ni permitiéndolo ni negándolo. El criterio que se ha sostenido en el comité técnico de modificaciones a programas de desarrollo urbano es en el sentido de que existiendo un régimen de facultades expresas para las autoridades tanto locales como federales, mientras la ley no establezca una facultad de manera expresa esta no puede ejercerse de ninguna manera. Es decir, si el artículo 41 de la Ley de Desarrollo Urbano no faculta expresamente a la aplicación de ese procedimiento para predios ubicados en programas parciales, dicho procedimiento no podrá aplicarse.

¿Cómo podemos hacer que ese procedimiento se aplique? La Asamblea Legislativa cuenta también con facultades de interpretación legislativa que en muy pocas ocasiones se ha utilizado tanto en el ámbito local como federal.

La Asamblea Legislativa podría válidamente interpretar el artículo 41 en esa facultad de interpretación, determinar sobre su aplicación o no aplicación en el caso de programas parciales, esa es una posibilidad.

La otra posibilidad es la modificación de la Ley de Desarrollo Urbano para que se establezca expresamente si esa es la voluntad de la Asamblea Legislativa la aplicación o el procedimiento en el caso de programas parciales.

Gracias.

**EL MODERADOR.-** ¿Alguien más desea intervenir? Tenemos otras dos intervenciones. Por favor.

**LA DOCTORA CONCEPCIÓN HERNÁNDEZ CASAS.-** Yo vengo del comité ciudadano de Lindavista 2, yo soy la coordinadora interna.

Mi pregunta es específica. En Lindavista el uso de suelo era H3, no sé cuándo lo cambiaron a H5, pero nuestro gran problema en Lindavista es que se está

haciendo una obra tras otra en predios que antes eran casa están edificando construcciones hasta de 6 pisos dentro de la colonia.

Tenemos una mega construcción en lo que es Sierra Vista, Insurgentes y Arequipa casi de 80 departamentos en un predio que era de los Vázquez Raña y que lo vendieron y que ahorita tiene 140 cajones para estacionamiento, de dónde van a sacar el agua y todos los demás servicios que se requiere para esa mega construcción.

Nadie me ha hecho caso. No sé quién dio la autorización para esa construcción tan imponente.

También quisiera que me hicieran favor de decirme cuándo se cambió el uso de suelo en Lindavista, por favor.

Gracias.

**EL ING. JULIO TORRES DURÁN.-** Soy subdirector de licencias y usos de suelo en la Delegación Magdalena Contreras.

Mi intervención viene a colación y una sugerencia, Gerardo que nos expuso las estadísticas de las solicitudes en el Distrito Federal, yo quiero que se complemente esa estadística por cada programa delegacional, para que ustedes que llevan la rectoría totalmente de desarrollo urbano de los 16 programas y el global en este aspecto de la Ciudad de México, tuvieran a bien indicarle a cada delegado, a cada director general, de las estadísticas que están llegando a la ventanilla única de SEDUVI, toda vez que ahora ya recae ahí, para que en ese aspecto ustedes también estén dando un aviso, una información para decirle es momento de cambiar tu programa, toda vez que tenemos tantas solicitudes.

Porque sí efectivamente como está en la ley de cada 3 años hay algunas delegaciones, vamos a poner el ejemplo la Delegación Magdalena Contreras no ejerce mucho movimiento; hay delegaciones sí tienen mucho movimiento, caso concreto de las que se están hablando, Álvaro Obregón, Miguel Hidalgo.

Ese cambio es el que tenemos que estar atentos, porque esta gran Ciudad está en movimiento. Repito las palabras de mi compañero.

Qué pasa, que en la Asamblea está la glosa o la intervención presupuestal, es muy interesante que se tome en cuenta que a cada delegación le den la importancia presupuestal para ese programa y se tuviera en un plan B un presupuesto en su programa operativo anual a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para que no falle, de veras todo esto va a base de mecanismo económico, para que no fallen los avisos, las solicitudes magno, macro de cada delegación. Yo entiendo que todo lo que se ha platicado es nomenclatura, los seguimientos, los pasos y en todas las delegaciones tenemos ese ordenamiento.

Pero sí es importante el presupuesto y que asignen personas, consejerías, consultoras profesionales y reconocidas, porque a veces por hacer un favor no desestimo las instancias educativas porque son las matrices de todos los profesionistas y de veras enhorabuena, pero a veces ha habido ocasiones y se los digo por experiencia, que les otorgan la realización, la ejecución, la consultoría a profesionistas de universidades que no están bien asentados hacendariamente y ahí hay una fuga de veras de capital y no se concretan, no se llevan a cabo los planes de programas.

Entonces yo siento que esa reflexión que yo les estoy comentando, tómenla en cuenta, porque el que tenga un plan A la delegación con su presupuesto y un plan B en su programa operativo anual, la Secretaría de Desarrollo Urbano tómenlo bien en cuenta porque está alrededor del dinero este avance y esa es la base la ciudad en movimiento.

Muchas gracias.

**EL ARQ** .- Un poco para responder sobre las dos participaciones en el ámbito de mi competencia, en términos de lo que nos comenta la vecina de Lindavista, para lo que es el caso del comité técnico del 41 sólo hemos recibido una solicitud de modificación ahí en Lindavista y esta fue denegada, la dictaminamos negativa, es la única ocasión que ha ingresado algo al comité y fue negativa en lo que compete a mí.

En términos de lo que nos comentó el compañero de Magdalena Contreras, las estadísticas ya las dimos por delegación, ahí están, es simplemente hacer números, de 170, los porcentajes y da el número de solicitudes. Podríamos

mejorarlo para dentro de esa Delegación cuántas solicitudes hay de qué tipo de solicitudes. Sin embargo están enterados porque ustedes tienen los expedientes técnicos, los enviamos siempre antes del comité, tienen los expedientes podrían de la misma manera que nosotros llegar a esos números y tener certeza.

Efectivamente estos datos ayudan a alimentar el sistema de información y evaluación del desarrollo urbano, que es el que nos va a dar el análisis, el diagnóstico de por qué un programa se está modificando.

En muchas ocasiones no tiene que ver con el propio instrumento que lo regula, pero en otras sí. Por ejemplo, curiosamente en el caso de Miguel Hidalgo es donde tenemos más peticiones. Es un programa que está súper acotado. Por poner un ejemplo, no tiene normas por vialidad, a diferencia que podría ser Gustavo A. Madero que me da la impresión que el proyecto este que se comentó está basado en una norma por vialidad que le permite precisamente este potencial. Entonces Miguel Hidalgo es un programa exageradamente acotado y entonces a pesar de que es muy reciente no tiene una imagen objetivo que no reconoce la posibilidad de instrumentar cosas.

También de repente tiene que ver más allá de los instrumentos con el suelo y las tendencias en términos de uso y aprovechamiento del suelo, las tendencias de la población, hacia dónde la población se quiere ir a vivir o quiere poner su lugar de trabajo, etcétera. No necesariamente tiene que ver porque el instrumento ya haya fallado, porque por poner como ejemplo Alvaro Obregón, es reciente, y tenemos solicitudes de modificación y este tiene meses apenas.

Entonces también son tendencias poblacionales, son tendencias del propio uso y aprovechamiento del territorio. Entonces sí es una información que nosotros usamos para alimentar el sistema que nos permita ir diagnosticando esos instrumentos que regulan el uso, destino y aprovechamiento del territorio para que nos de información de cómo está esa relación ante la realidad del instrumento, entonces sí lo estamos utilizando de esa manera.

Gracias.

**EL C. MODERADOR.-** Gracias al arquitecto. El diputado Guillermo Sánchez.

**EL C. PRESIDENTE.-** Sí, para la ciudadana de la Colonia Lindavista, se puede acercar con nosotros aquí con el consejero técnico, el secretario técnico de la Comisión.

Es muy común que a veces las autoridades teniendo la información a la mano no se la proporcionan a los ciudadanos y luego tienen que venir aquí a la Asamblea. Nosotros con gusto abrimos los mapas y verificamos. Puede ser que haya una norma complementaria como dice el arquitecto Sigg, pero si no le entramos, hay muchos diputados que suben puntos de acuerdo para que se verifique las construcciones que se están haciendo en sus Distritos o en las Delegaciones a las cuales pertenecen.

Entonces con gusto aquí con el secretario técnico, el ingeniero Carrasco, hoy mismo pueden verificar si el uso del suelo permite la construcción de este inmueble.

También en la intervención de nuestro licenciado Adolfo Arenas, que nos explicaba las distintas formas de poder cambiar los usos del suelo, no tocó una modificación que permite la ley a través de un Transitorio, sobre todo para negocios de comercio.

Previendo que hay muchas microempresas que a veces no tienen para solicitar todo este tipo de estudios para cambio de usos de suelo, la Asamblea Legislativa implementó un programa para que, bueno no la Asamblea Legislativa, sino mandató a la SEDUVI, para que en coordinación con las Delegaciones en un plazo de 90 días después de haber publicado esta ley que fue publicada el 15 de julio, implementara un programa de regularización de usos del suelo, de establecimientos mercantiles de hasta 100 metros cuadrados de superficie construida, cuyos giros sean abasto y almacenamiento, venta de productos básicos y de especialidades, administración y asistencia social y sean de bajo impacto.

Este programa que a de haber entrado en vigor en octubre del 2010 tiene una vigencia de 2 años. Entonces para todos aquellos señores que tienen comités vecinales, que son representantes, pueden asesorar a los vecinos. ¿Por qué lo digo? Porque es muy común ver clausurados pequeños negocios porque no tiene uso de suelo y digo pequeños negocios como misceláneas, zapaterías,

pastelerías, donde venden, carnicerías, etcétera. Esos negocios que son menos de 100 metros, en una flagrancia de la autoridad, porque la autoridad está para ayudar y si la ley lo mandata, pues no tendrían por qué estar clausuraos estos pequeños negocios de bajo impacto ambiental.

Gracias ingeniero , gracias licenciado Adolfo Arenas, arquitecto Sigg.

**EL C. MODERADOR.-** Vamos a dar una intervención más y le damos la más cordial bienvenida a la diputada Lizbeth Rosas Montero, gracias por acompañarnos.

**EL C. ARQ. ENRIQUE FUENTES CORTIZO,** de la Secretaría de Transporte y Vialidad.- Para la representante del comité vecinal de Lindavista, sí le podemos comentar porque tengo conocimiento del asunto que refiere, hay una denuncia ya presentada que la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial tiene en sus manos, hay información y debió haberse realizado ante esa dependencia por parte de alguno de los vecinos. Entonces si hay alguna autoridad que le pueda informar sobre el caso que denuncia.

El programa al que hace referencia el señor diputado y Presidente de la Comisión, está muy claro, no aplica para Lindavista, si no mal recuerdo es una de las zonas que no aplica esta regularización y la autoridad que debería de darle información a la presidenta del comité debería ser la autoridad delegacional.

El corredor de la Calle de Sierra Vista, todos, si no el 90 por ciento, no son usos de suelo permitidos. Desde la planeación del desarrollo urbano de 1982 la Colonia Lindavista ha sido una Colonia considerada con una zonificación de carácter residencial, nunca desde los primeros planes lo único que estaba permitido y eso a través de la licencia de uso especial eran jardines de niños, hoy por hoy hay desde jardines de niños, universidad, restaurantes, talleres, gimnasios, etcétera, entonces la autoridad delegacional es la que debería de dar información.

Lo expuso el arquitecto Sigg durante el proceso del comité técnico de modificaciones, dos casos se han presentado de Lindavista, uno de Lindavista Norte y el otro de Lindavista Sur y solamente uno ha sido aprobado.

Eso es de mi parte.

**EL C. MODERADOR.-** Muchas gracias por la orientación, la complementación de las respuestas.

Nos está pidiendo la palabra la diputada Lizbeth Rosas.

**LA C. DIPUTADA LIZBETH EUGENIA ROSAS MONTERO.-** Muy buenos días a todos. Bienvenidos los comités vecinales ciudadanos de Gustavo A. Madero.

Comentarles en razón de este tema, el día de ayer ya no pude yo participar en el foro porque se alargó un poquito, pero en verdad es que en la norma sí hace falta que se le den más facultades en los vecinos. No había una representación clara cuando se elaboró, pero ahora sí la hay. Hay una representatividad electa recientemente por los ciudadanos y se les debe de dar el mismo peso y valor dentro de la ley, en el caso también para otorgar vistos buenos, en el caso de usos de suelo, porque son ellos quienes finalmente padecen cuando una constructora no cumple con lo que le marca la ley y al final de cuentas al vecino lo traen de una instancia a otra y nadie les resuelve.

La respuesta de que la información se la tenga que dar la Delegación, pues sabemos que muchas veces las delegaciones son quien en principio son las que otorgan las autorizaciones y licencias y los vecinos no tienen ante quien acudir y es precisamente por eso el que se les invitó a este foro para que puedan hacer del conocimiento de las autoridades, sobre todo de SEDUVI, la serie de irregularidades en las que están incurriendo las constructoras y desarrolladoras, porque no es como ayer lo comentó el funcionario de SEDUVI, no es cambiar la ley para que ya no se diga que no generan un impacto ambiental. Claro que generan un impacto ambiental y claro que generan un impacto urbano a la zona y verdaderamente quitan la paz a los vecinos el hecho de que llegue una unidad con más de 300 departamentos, cuando no hay ni siquiera la garantía de los servicios mínimos. Entonces verdaderamente a mí sí me gustaría que las respuestas fueran más enfocadas a las necesidades de los vecinos, al cumplimiento de la norma cabalmente, pero también a que las constructoras cumplan con todas esas medidas de mitigación.

El día de ayer ahí precisamente donde refiere la vecina, tuvimos un asunto muy delicado. Es una desarrolladora la que construye los departamentos, se hace

todo el trámite ante el INVEA, se hace el trámite hace ya tiempo también ante la Delegación, Protección Civil va y determina la suspensión de los trabajos en razón a que hay claras violaciones a la norma, para empezar ni siquiera tienen programa de protección civil y no cumplen con medidas mínimas la constructora.

Ayer de manera verbal un trabajador de protección civil dice, bueno es que yo voy a quitar los sellos temporalmente para que cumplan con las medidas de mitigación, cuando ese no es el procedimiento, pero buscan verdaderamente a veces querer sorprender a los vecinos con este tipo de trámites.

Entonces a mí sí me gustaría que este asunto y aprovechando que está el Procurador Ambiental, pudiera también cartas en el asunto porque hay serias irregularidades en ese proyecto como en muchos otros en la Colonia Lindavista, en donde los vecinos de la noche a la mañana se encuentran con ese tipo de predios, que además ni siquiera son de varias constructoras, estamos hablando de dos o tres personajes que finalmente se están dedicando a eso, violando toda la norma jurídica que finalmente está aprobada para Gustavo A. Madero.

Entonces yo sí quisiera pedirles ese compromiso y que no dejen de ver que si generan un impacto. Si ustedes vivieran ahí, si ustedes los padecieran, verdaderamente entenderían a los vecinos.

Eso es todo. Gracias.

**EL C. MODERADOR.-** El arquitecto Gerardo.

**EL C. ARQ. GERARDO SIGG CALDERON.-** Sí, nada más en el sentido de la invitación que nos hicieron para participar, para un poco aclarar, me parece que son temas que son diferentes.

Por un lado la intención era definir con toda claridad cómo opera el Artículo 41 de la Ley, con toda precisión. Este caso que se está denunciando no pasó por el Artículo 41 y ni por el comité, entonces sí es un tema de otra mesa porque habría que abordarlo desde diferentes perspectivas y yo creo que sí es importante por todo el trabajo que se ha venido platicando desde el día de ayer al día de hoy en términos, específicamente el día de hoy del Artículo 41, que sí quede claro que la intención del 41 es precisamente que esas cosas no

sucedan, sino que nos vayamos por un procedimiento que está perfectamente acotado para garantizar que esas modificaciones que se hacen, todas las dependencias involucradas en términos de garantizar de que sí va a haber agua, que sí hay superficie de estacionamiento, etcétera, así lo hagan, y si no se acote el desarrollo.

Entonces sí es importante diferenciar los temas para que haya mucho más claridad y que los propios vecinos que son los que se ven afectados sepan con precisión si tiene que ver con un procedimiento que va conforma a la ley o es un procedimiento que no reconoce lo que la propia ley le está estableciendo.

Gracias.

**EL C. MODERADOR.-** Gracias arquitecto.

Como señala el arquitecto, como es un caso particular, sí rogaríamos y le rogaríamos a las dependencias a ver si al final pueden dialogar con los vecinos.

El diputado Leonel Luna no está pidiendo la palabra también.

**EL C. DIPUTADO LEONEL LUNA ESTRADA.-** Muchas gracias señor secretario.

Algunas observaciones sobre el Artículo 41 que nos interesa mucho compartir con los representantes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, pero sobre todo también conocer cuál es la opinión al respecto.

En el caso del Artículo 40 y 41, ambos procedimientos contemplan la participación de 3 entes públicos, sólo 2 de ellos coinciden en ambos casos. En los casos regulares interviene la Secretaría, el Consejo para el Desarrollo Urbano Sustentable y el Jefe de Gobierno. En los casos bajo el Artículo 41 interviene la Secretaría, el Comité Técnico de Modificaciones a los Programas de Desarrollo Urbano y el Jefe de Gobierno. La diferencia radica en el Consejo para los primeros casos y el Comité Técnico para los segundos.

El Consejo está definido en el Artículo 17 de la ley y por la manera en que se precisaron su integración y facultades se entiende que las decisiones del Comité Técnico serían más ejecutivas dado que puede sesionar de forma

extraordinaria para convocar de algún caso, cosa que no se precisa para el Consejo salvo su carácter permanente.

De cualquier forma dado el carácter valorativo de análisis, opinión y dictamen que tienen los trabajos de ambos, es la pregunta, ¿no sería conveniente que las solicitudes bajo Artículo 41 pasaran por el Comité Técnico y luego también por el Consejo, en especial dado que este último es quien promueve una visión sustentable, integral y armónica para el desarrollo de la ciudad en su conjunto? Esta es una primera pregunta.

En el caso de la Afirmativa Ficta, en ambos procedimientos tienen algunos factores que la hacen quizás cuestionable. Por un lado se aplican dos momentos, cuando se cumple el plazo para que el consejo o el comité técnico emita su dictamen y cuando se cumple el plazo para que el Pleno de la Asamblea resuelva sobre el dictamen que emita la Comisión.

Por otra parte, debe recordarse que la Afirmativa Ficta es una medida de carácter administrativo principalmente, sólo que aquí aplica a procesos deliberativos, como ocurre en la Asamblea, y de valoraciones técnicas de entes especializados como ocurre en el consejo y en el comité.

Por ello al menos debería contemplarse la posibilidad de ampliación a los plazos establecidos en la ley, que además coincidiendo en el tipo de trabajo que se necesita realizar son muy breves.

En el caso de la Asamblea y la Comisión pueden requerir la realización de comparecencias y mesas de trabajo que es difícil organizar y desahogar en 20 días hábiles cuando viene por Artículo 41 o 40 días cuando es alguno de los otros supuestos, más aún cuando se trata de asuntos por Artículo 41 los plazos son aún menores, lo que denota que se toman casi con carácter urgente, cuando por su naturaleza expresan un derecho individual frente a posibles derechos colectivos que corresponde a los entes públicos a proteger.

Dada la experiencia legislativa y los puntos antes mencionados, preguntaríamos si no sería conveniente, uno, incluir la posibilidad de prórrogas y, dos, la conveniencia de que el tratamiento temporal sea igual en ambos casos.

**EL C. MODERADOR.-** Dice el diputado Cuéllar que alusión personal el arquitecto Gerardo Sigg va a responder. Adelante.

**EL C. ARQ. GERARDO SIGG CALDERON.-** Gracias.

Una vez más exclusivamente en el ámbito de mis atribuciones en la Dirección General, simplemente una acotación.

La propia ley indica que el CONDUCE es un órgano de asesoría a diferencia del comité técnico que tiene facultades de dictaminación. Entonces en ese sentido en dado caso sería el procedimiento, en dado caso, a sugerencia de la Asamblea, sería al revés, primero que el CONDUCE participara en la formulación de los proyectos de modificación y luego el comité al tener las facultades de dictaminación tendría que ser el último paso para poder enviarlos a la Asamblea, porque si no ya no tendría sentido pasados por el CONDUCE porque es un órgano simplemente que se dedica a asesorar a la Secretaría.

**EL C. DIPUTADO LEONE LUNA ESTRADA.-** ¿Estaríamos hablando de una redefinición entonces para acelerar el procedimiento?

**EL C. ARQ. GERARDO SIGG CALDERON.-** La propuesta no ayudaría a acelerarlo, lo detendría, porque el CONDUCE es un órgano que tiene una representación de más de mil personas, entonces es un órgano que tiene una complejidad más o menos importante que eso ayudaría poco.

Creo que la discusión en términos de la participación ciudadana vecinal tendría que tomarse desde la perspectiva de hay un promovente, hay una persona que propone una solicitud y hay un conjunto de vecinos tantos como nos han llegado opiniones negativas, en algunos casos 300 opiniones negativas contra un vecino que propone la solicitud, o sea sí hay un desequilibrio entre un vecino que propone y los vecinos que van en contra. Ahí hay una cuestión de asimetría muy fuerte porque entonces ese vecino que propone tendría que juntas las firmas que sí desean la modificación.

Entonces nos parece que como está organizado el comité permite unos equilibrios en tanto la participación unitaria de todos los que tienen competencia ahí establecida, aún así los vecinos tienen mayor voz en el

sentido de que participen muchos más de los que están solicitando al ser vecino también de la zona, en muchos de los casos.

**EL C. MODERADOR.-** El arquitecto Raúl González.

**EL C. ARQ. RAUL GONZALEZ.-** Muchas gracias.

También yo quisiera aclarar, señalar algunos aspectos sobre la constitución del comité, del artículo para el cambio de uso de suelo por artículo 41. En realidad este es un comité que si bien preside la Secretaría de Desarrollo Urbano está compuesto por otras instancias de gobierno, el caso concreto la Secretaría de Medio Ambiente con una participación muy activa del Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Secretaría de Transporte y Vialidad, la Secretaría de Protección Civil, la Delegación. Esto en estricto sentido son las autoridades que cuando se presentan los estudios técnicos para manifestaciones de impacto urbano se les pide su participación por medio de la Secretaría para que emitan una opinión en casos concretos de proyectos, sobre todo aquellos que tienen que hacer las manifestaciones señaladas.

Asimismo también está compuesto el comité por la Asamblea, por la Consejería, por los vecinos, como ya se explicó bien el caso, la acotación en la representación de los vecinos, la Secretaría de Cultura y en algunos casos dentro de la misma Secretaría de Desarrollo Urbano, la Dirección de Sitios Patrimoniales cuando alguna solicitud se encuentra en un área de conservación patrimonial o en un perímetro catalogado como centro histórico de la misma Ciudad de México.

Es un comité que en donde todos los participantes tienen voz y voto y es un comité que dictamina y es un comité que se forma a manera de cuerpo colegiado que cuando recibe la propuesta de una solicitud de cambio de uso de suelo la tiene que revisar de acuerdo a sus atribuciones y cada uno de ellos dictamina ya sea a favor o en contra y sobre todo y esto es muy importante, condicionando su aprobación en dado caso.

Ahora, yo quiero señalar también que las propuestas que hacen los vecinos o el vecino, el interesado, en que su cambio de uso de suelo sea en un lote, es una propuesta que tiene que hacerse a través de un estudio técnico en donde existe unos términos de referencia muy concretos, perfectamente establecidos

por la misma Secretaría y avalados por el comité, en donde además tienen que ser estudios que sean realizados por un profesionista técnico capacitado, preferentemente que fuera un perito en desarrollo urbano o un DRO y si no es el caso que puede ser también un arquitecto, un diseñador de asentamientos humanos, un urbanista, un ingeniero propio de la materia, es decir no es una propuesta simple y llana de solicitar un cambio a la zonificación en cualquiera de la composición que tenga, ya sea el uso, la densidad, la intensidad o el número de viviendas o la superficie de ellas.

Una vez que se realiza este estudio y que insisto va a avalado por un profesionista con firma, registro y demás, pasa al comité y el comité lo analiza y lo dictamina y en su caso lo aprueba y si no, lo desecha.

Ahora bien, una vez aprobado en comité, hay dos tipos de aprobación vamos a llamarle, aquella que por las características de la solicitud pasa una aprobación sin ninguna condicionante, es decir no requiere ningún otro tipo de estudio particular, y en la mayoría de los casos las aprobaciones que ha hecho, que ha realizado el comité, salen aprobaciones condicionadas, por ejemplo Sistema de Aguas, SETRAVI, proponen la aprobación con una serie de condiciones.

¿Esto qué significa? También y hay que señalarlo, que una vez que está aprobado por el comité, además de que tiene que pasar por las siguientes instancias, que llega a la Asamblea, a la Comisión de la Asamblea y posteriormente al Pleno y que la Consejería también lo determina directamente, queda registrado o se inscribe, se registra pues en la Gaceta Oficial, pero esto no quiere decir que automáticamente se vaya a realizar.

¿Esta aprobación de cambio de uso de suelo para qué sirve? Sirve para que el interesado finalmente obtenga por la propia Secretaría su certificado de zonificación y a partir de ahí tiene que iniciar con todo su proceso de aprobación del proyecto, es decir es como si cualquiera de ustedes solicitara su certificado de uso de suelo y se le asigna y el programa delegacional o parcial se le da directamente a partir de ese certificado que le da Ventanilla Unica de la Secretaría, tienen que realizar todo su proyecto correspondiente, tanto en la Secretaría como en la Delegación a la que están inscrito el predio.

Entonces son varias circunstancias que tenemos que considerar. En lo particular yo sí vería que el comité técnico al ser esto un comité técnico que dictamina, que es un cuerpo colegiado, revisa todas las propuestas desde un punto de vista de sustentabilidad o sostenibilidad en relación a la ciudad, porque además así el estudio lo tiene que demostrar.

Se comentó en la presentación que hizo el arquitecto Gerardo Sigg, momentos atrás, en que las solicitudes se revisan a la luz de un entorno urbano donde están inscritas, es decir no se van a autorizar cambios de zonificación de un predio que modifique radicalmente la función básica del barrio o de la colonia o de la Delegación donde se localiza o se manifiesta esta construcción o este cambio de uso de suelo. Hay una lógica evidentemente.

Entonces sí se considera, al menos en lo particular, considero que el comité técnico reúne todas estas características para ser verdaderamente un órgano colegiado, transparente, profesional y en el marco de la ley para hacer estas autorizaciones.

Hago un comentario final es relevante, considero que es importante manifestarlo en un foro como este y en uno de los casos, en una solicitud de cambio de uso de suelo para un predio en el Pedregal, la representante vecinal que asistió, que se acreditó como tal, obviamente su voto fue en contra de aprobar la solicitud.

Sin embargo y esto lo quiero comentar y está en la versión estenográfica de esa sesión del día, como evidencia, sin embargo sí hizo el reconocimiento al comité en pleno por la transparencia y por la perspectiva y por la apertura que se tiene ante los vecinos y demás.

Como lo comentaba ayer entre otros tantos asuntos que señalé, el hecho de que sea una ciudad compleja y contradictoria y de que tengamos puntos de vista encontrados, esto no evita o no omite que las personas se puedan expresar, estamos en una sociedad abierta y plural, pero también en el entendido de que con el diálogo y con este tipo de trabajos que se hacen, que la misma ley prevé, como lo comenta el diputado Guillermo Sánchez, a través de este instrumento que es el artículo 41, pueda haber esto, un diálogo, un equilibrio y un consenso entre la sociedad.

Muchas gracias.

**EL C. MODERADOR.-** Gracias. Vamos a dar una última intervención.

**LA C. NORMA GONZÁLEZ.-** Soy coordinadora interna de la Unidad SCT Vallejo y vengo en representación de 18 Comités que conformamos una unión para resolver diversos problemas de la Delegación Gustavo A. Madero.

Todo lo que nos han explicado en relación al artículo 41 pues sí se oye bien lindo y bien precioso pero la realidad es otra. La realidad es que siguen construyendo unidades habitacionales en donde el suelo está afectado, porque una servidora coordinadora de la SCT tenemos ahí problemas muy fuertes de asentamientos que afectan desde la Unidad Patera Vallejo hasta la Unidad Lindavista. Sin embargo, a un costado de donde hay este tipo de asentamientos siguen construyendo unidades habitacionales y al frente y atrás, no importa en dónde.

Igual, nos han construido megaedificios, como comenta la doctora Concepción, en donde la gente ya está también sin el suministro suficiente de agua potable; y ustedes nos podrán decir, sí, efectivamente se aplica la ley y hay transparencia, pero nosotros como ciudadanos, señores, no la vemos, no la vemos porque vivimos día a día con este tipo de situaciones que nos parecen verdaderamente arbitrarias que el Jefe Delegacional esté entregando permisos para construcción a diestra y siniestra, señores.

Tenemos un problema bien grande en áreas de Cuauhtepc de inundaciones que ya han cobrado vidas este año, en donde no se han efectuado obras de mitigación de riesgo por parte del Jefe Delegacional.

Entonces en dónde está realmente la presencia de nuestro gobierno. Nosotros quisiéramos ver en realidad esa transparencia que ustedes están comentando aquí, porque día a día la verdad es que nosotros no la vemos por ninguna parte.

Yo quisiera entregar un documento, si ya se fue la diputada Lizbeth Rosas Montero, en donde sí estamos solicitando que nos ponderen y que se reforme la Ley de Participación Ciudadana para que nos puedan dar a nosotros, no sé, una figura que represente realmente a los ciudadanos y pueda emitir la opinión al respecto de las construcciones que se hacen en nuestras localidades.

Tenemos realmente problemas muy fuertes de inundaciones, de asentamientos, de construcciones. Entonces díganos, señores, nosotros nos estamos presentando ante ustedes para solicitar soluciones.

La ley la podemos leer diez mil veces, pero si no se aplica no tiene ningún caso.

**EL C. MODERADOR.-** Muchas gracias. Una más y cerramos.

**EL C. VÍCTOR HUGO RAMÍREZ.-** También vengo de la Unidad SCT Vallejo.

Lo que hemos estado comentando es que aquí se comentó de un órgano colegiado en donde hay varias instancias de gobierno, donde participan, pues también nosotros como un órgano colegiado como Comités Ciudadanos.

Anteriormente cuando existía la figura de Jefes de Colonia se les daba esa atribución en donde podían influir en el cambio de uso de suelo, que ahora se les quitó a estas figuras su representación ciudadana.

Yo creo que es muy importante que tomen en cuenta que finalmente se está construyendo en lugares donde finalmente no se puede construir, donde hay hundimientos, en lugares como Lindavista, que se ha preservado por años su uso de suelo y que ahorita se cambia a diestra y siniestra, afectando no solamente la tranquilidad de los vecinos, sino violando las leyes que ustedes han puesto aquí.

Entonces yo creo que sí de verdad tienen que tomar en cuenta que finalmente se tiene que tomar en cuenta a los vecinos porque ellos son los que viven los problemas ahí.

Ustedes dictaminan y podrán hacer mucha burocracia en esto, pero finalmente yo creo que hay que tomar ya muy claro que el Distrito Federal ya no aguanta más el que se esté construyendo a diestra y siniestra y que finalmente se esté construyendo en lugares donde finalmente ya no hay la factibilidad para construir. Esa es una petición muy clara.

Vamos a pelear desde los Comités Ciudadanos para que finalmente se le den las atribuciones correspondientes a los Comités para que puedan influir en todo este tipo de determinaciones.

Muchas gracias.

**EL C. MODERADOR.-** Gracias. Nada más reiterar que precisamente la mesa, la mesa que se estableció es para revisar todo lo que es la problemática en cuanto a las construcciones regulares, que como ya se señaló, una cosa es de que haya construcciones irregulares fuera de la ley, etcétera, y otra cosa es artículo 41.

Entonces para continuar con nuestro programa ya entramos a la fase de cierre de la mesa.

Si me permiten, voy a hacer una muy breve relatoría, muy breve resumen de lo que sucedió entre ayer y hoy, para enmarcar, sobre todo para las personas que no estuvieron ayer, y después le pediré la palabra a los integrantes de la mesa que deseen intervenir.

Señalar que ayer empezamos la mesa con un registro de 65 participantes. Empezó el ingeniero Alejandro Fuente por parte de SEDUVI, destacando que se ha avanzado sobre todo en la agilización en los trámites al interior de la SEDUVI, lo cual da certeza y lo cual da también agilidad en todo el esquema.

Señaló que también se ha avanzado bastante en la digitalización, y esto tiene mucho qué ver con los certificados de derechos adquiridos, los certificados de zonificación, etcétera, pero que SEDUVI requiere 15 millones de pesos para concluir la digitalización, lo cual evitaría en gran medida muchos de los problemas que hoy se tienen de sustitución de documentos con lo cual se hace un uso irregular, tanto sustitución, introduciendo o quitando documentos, eso lo destacó mucho ayer la SEDUVI.

Por parte del maestro Samuel Ibarra de la Fiscalía Especial de Delitos Ambientales, destacó la problemática de tener varios archivos hoy, tanto en la SEDUVI, las delegaciones, etcétera, lo cual también se presta a que haya irregularidades.

El señaló la necesidad de modificar el Código Penal, pues el día de hoy no está tipificado lo que es la siembra de documentos, sí es la extracción, esa sí está tipificada, pero no lo que es la siembra, con lo cual también se hacen o se amparan algunas construcciones irregulares.

El Jefe Delegacional en Alvaro Obregón destacó que se requiere una ley específica para las construcciones. El señala que el reglamento actual pudiera

ser insuficiente; y sobre todo regresar a la figura de las licencias de construcción, destacando que lo que es para las construcciones de Tipo C se ha abusado de la buena fe, hoy ingresa únicamente la manifestación y poder empezar a construir, se ha abusado de la buena fe, entonces él destacó regresar a lo que es la licencia de construcción.

También destacó la necesidad de la concentración de archivos, que eso también está propiciando problemas y modificar lo relativo a las atribuciones para autorizar construcciones vía la transferencia de potencialidades. También señaló que eso limita bastante y puede restarse.

Por parte del Presidente del Tribunal de lo Contencioso, destacó que el 80 por ciento de los casos que llegan al Tribunal se desechan por traer vicios de origen, y que esto también un llamado a las autoridades para que se integren mejor todos los expedientes y evitar que se estén regresando.

La necesidad de revisar la homologación de usos de suelo también le provoca problemas al Tribunal de lo Contencioso en cuanto a ya la resolución de los procedimientos que se ingresan; y la necesidad de armonizar el Programa General de Desarrollo Urbano y el Programa General de Ordenamiento Ecológico, lo cual también está propiciando problemas.

Aquí nada más quiero destacar que por parte de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana prácticamente al inicio de esta legislatura la propia Comisión emitió una recomendación al Gobierno del Distrito Federal para que se hiciera esta armonización o se emitiera un solo documento.

Por parte del Procurador Ambiental que nuevamente nos acompaña, muchas gracias, señaló la necesidad de revisar las atribuciones y competencias de la PAOT, pues hoy están acotadas a emitir recomendaciones pero limitada un poco su actuación en cuanto a actos de autoridad; y asimismo la falta de criterios, homologar criterios para la aplicación de la normatividad, lo cual también propicia problemas.

Hoy pues ya todos, no voy a abundar mucho más en lo de hoy. Yo nada más quisiera destacar que hoy sí queda muy claro, porque ayer se daba, quedó un poco en el aire de que se estaba generalizando la aplicación del artículo 41

como un instrumento para modificar sin ton ni son los Programas de Desarrollo Urbano.

En las cifras que nos presenta el arquitecto Gerardo Sic se destaca que sólo el .0017 por ciento son las solicitudes que se han ingresado, o sea que es la excepción realmente, es la excepción el artículo 41; y reconociendo este dinamismo que tiene la ciudad, hoy se dijo incluso “Capital en movimiento”, han ingresado 170 solicitudes únicamente.

Por parte de la Consejería Jurídica señala o recomienda revisar el procedimiento de revisión de los actos administrativos, sobre todo para los casos negativos señala que los particulares quedan un poco en la indefensión al negarles la solicitudes y entonces sugiere introducir algún esquema para que haya una revisión ante la autoridad administrativa para los casos del artículo 41 y 42.

Establecer sanciones económicas para los casos donde ya está la construcción y únicamente en la autorización del cambio de uso de suelo se está regularizando. Esto también.

Yo aquí sí quiero destacar que en todos los casos, lo 13 casos que ha dictaminado esta legislatura, se ha establecido con toda precisión en la resolución de que independientemente de que se autorice el cambio de uso de suelo se le pide a la autoridad administrativa que aplique las sanciones que correspondan por la irregularidad que ya se hizo con la construcción.

Señaló también, y esto yo creo que la Comisión lo va a tomar, la facultad de interpretación por parte de la Asamblea de las disposiciones legales y en este caso por lo que corresponde a la aplicación del artículo 41 en los Programas Parciales.

Eso es desde mi punto de vista lo más relevante. Yo nada más les reitero que vamos a hacer una relatoría completa de estas mesas de trabajo, vamos a emitir las memorias correspondientes que van a integrar las presentaciones e incluso la versión estenográfica de estos dos días van a estar a disposición en la página de la Asamblea Legislativa y vamos a procurar, conforme al registro de asistencia, también hacérselos llegar por correo electrónico.

Entonces de mi parte es eso.

Yo les pediría si alguien de la mesa quiere darnos algún mensaje final.

Diputado Leonel Luna, no sé si usted. No.

Diputado Fernando Cuellar.

**EL C. DIPUTADO FERNANDO CUÉLLAR REYES.-** Pues creo que el tino que tuvo nuestro diputado Presidente Guillermo Sánchez sin duda todos los temas generan una polémica, el hecho de pensar una ley como la que se reformó, la Ley de Desarrollo Urbano, finalmente estos artículos ya existían, o sea, se modifican, se precisan en la idea de mejorar la ley.

El abrir este espacio es para ver cómo está operando esa ley, muchas veces no tenemos la oportunidad de ver qué está pasando con una ley; y lo que decíamos, cuál es el riesgo de abrir un artículo 41 que pudiera estar, uy que así nos lo han manifestado varios vecinos, que pudiera ser que sea una ventanilla que se abra y que entonces genere una política pública en la práctica que supere los propios Programas de Desarrollo.

Es decir, tenemos un programa, un sistema de planeación de la ciudad a nivel general, a nivel Delegacional y a nivel parcial, pero lo que vemos pues nos da elementos para ir valorando cómo se está aplicando la ley, si estamos hablando de 170 solicitudes y estamos hablando de un porcentaje mínimo para la dinámica de la ciudad, bueno, entonces entendemos que no hay ese desajuste entre el sistema de planeación, lo que marcan los propios programas y lo que es este artículo, que establece casos especiales.

El asunto aquí es, bueno, una ley se establece en un sentido de restringir y de promover. En este caso cómo logramos conciliar los derechos de los ciudadanos a no perder la tranquilidad a donde viven, cómo armonizamos los derechos de los empresarios, de los desarrolladores que tienen también el legítimo derecho de ser parte del desarrollo, cómo armonizamos, porque no podemos también ponernos en una posición de polarizar una posición, es decir, creo que es muy importante lo que nuestros vecinos han referido.

No todo cae en este artículo 41, es decir, evidentemente hay una historia que también es cultural, porque estamos acostumbrados a una cultura en donde primero construimos y luego regularizamos; primero generamos vehículos, taxis, y luego los regularizamos, o sea, hacemos las cosas al revés.

Entonces qué tendría que hacer la ley para no permitir que esta cultura se siga generando, pues que dé facilidades, que flexibilice, porque también tenemos los derechos de aquellos que han generado durante a veces décadas un espacio, un desarrollo, y no pueden regularizarlo, porque si quieren regularizarlo caen en un proceso o se caía en un proceso de corrupción. Entonces cómo le hacemos, o sea, cómo atendemos a esos ciudadanos que en su legítimo derecho están queriendo regularizar un espacio, además a veces un patrimonio de toda la vida.

Entonces estamos en una situación de cómo logramos equilibrar los derechos. Creo que sin duda la información, las opiniones que hemos recibido, no sólo de los que viven este tipo de decisiones sino los que participan en las decisiones, y concretamente el caso de la SEDUVI, que tiene esa gran responsabilidad de generar, de aplicar estas normas, de generar ese desarrollo, de la Procuraduría Ambiental, de la Consejería Jurídica, de todas las dependencias que estamos involucrados en este proceso, y que sin duda lo que nos interesa es tener leyes que efectivamente no generen esa cultura de la irregularidad, si no, no tendría sentido, o sea, no vamos a hacer leyes que lo que estén haciendo es promover la irregularidad.

Lo que queremos es que la irregularidad sea marginal, que no sea lo de todos los días, que haya un sistema de planeación donde todo mundo cumpla con lo que tiene que cumplir.

Por otra parte, pues entendemos que estas figuras de lo que representa la participación ciudadana pues efectivamente se tienen que integrar, son parte de las decisiones. ¿Hasta dónde? Eso es lo que hay que equilibrar, porque también hay excesos y hay extremos de la participación ciudadana y también se vuelve en algunos de los casos una amenaza para los propios vecinos.

Entonces cómo le hacemos para equilibrar todos estos elementos, y sin duda, todavía lo comentaba ayer el Presidente, estamos a dos periodos todavía legislativos y todavía hay forma de mejorar lo que se tenga que mejorar y articularlo con los que aplican estas normas.

Yo felicito, me da mucho gusto, la verdad, que se haya mantenido un buen aforo de vecinos y de funcionarios que han acudido de las delegaciones, de los

Comités Ciudadanos, desarrolladores. Es decir, tenemos que construirlo entre todos, o sea, tenemos que escuchar todas las voces y poder arribar a instrumentos cada vez más precisos, cada vez más objetivos, con ese carácter general, porque tampoco podemos hacer a veces trajes a la medida, o sea, las leyes no son un traje en particular, son generales, son abstractas y tienen ese sentido de poderse aplicar y de generar el desarrollo.

Creo que sin duda estamos hablando de no cualquier ciudad del país, estamos hablando de la Capital del país, estamos hablando de nuestra querida Ciudad de México, y sin duda a todos nos interesa que haya desarrollo, o sea, a nadie creo que le interesa que tengamos un tejido y un deterioro social, cómo revitalizamos todas las zonas de la ciudad.

Tampoco ayuda tener fotografías de ciertos pueblos, de ciertos barrios, de ciertas zonas, en donde cada vez tenemos un deterioro, tenemos un tejido muy dañado y tenemos que revitalizarlo. Entonces cómo nos ponemos de acuerdo en temas tan polémicos.

Felicito a nuestro diputado Presidente, agradezco también como parte de esta Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana la participación de todas y cada una de las instituciones, y sin duda vamos a seguir, entiendo, abriendo este tipo de foros, porque no es el único tema. Hoy estamos versando sobre estos artículos pero sin duda hay otros temas.

Los propios Comités Ciudadanos nos han planteado la necesidad de que los escuchemos, de que sepamos qué está pasando del otro lado y que integremos de alguna manera sus propuestas.

Quiero decirles que bien lo comentó nuestro Secretario Técnico, tuvimos Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana antier, ustedes revisen los resultados de la Comisión y en muchos de los casos no se están permitiendo acciones que están desarrollándose en varias delegaciones, es decir, se están tomando medidas desde la propia Comisión para revisar por qué en alguna delegación apareció una gasolinera cuando se supone que en ese lugar, o apareció un desarrollo, cuando en ese lugar no está permitido; y es legítimo que los ciudadanos hagan llegar, y es legítimo que los representantes populares también presentemos ese tipo de casos.

Pero es importante que ustedes vean la seriedad que se le está dando en la Comisión en términos de que los resultados que finalmente se impacten van a afectarnos a todos, porque todos vivimos en esta ciudad.

Entonces les agradezco mucho por su atención y buenas tardes.

**EL C. MODERADOR.-** El diputado Leonel Luna nos está pidiendo intervenir.

**EL C. DIPUTADO LEONEL LUNA ESTRADA.-** Muchas gracias.

En plena coincidencia con el diputado Cuellar, me parece que ha sido un muy buen ejercicio, pero es el primero de muchos que tenemos que llevar a cabo al seno de esta Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana.

Efectivamente, tenemos que arribar a una planeación de avanzada en la ciudad, una planeación de avanzada en términos del desarrollo urbano, una planeación que nos permita tener esos equilibrios entre lo que se pretende hacer y lo que se hacer, con la opinión misma de los vecinos en términos de la posible alteración de la imagen, de la traza, de la vida misma de las distintas colonias y zonas de esta gran ciudad.

Me parece que hemos tenido un ejercicio donde se pudieron revisar aspectos que tienen que ver con los procedimientos, con la tramitología misma. Me parece que pudimos revisar también algunos de los casos particulares de violación a uso de suelo, de violación a la norma.

Escuchamos propuestas de modificación en términos de la propia ley y en término también de los procedimientos y las reglas de operación de las distintas dependencias que participaron.

Pero me parece que faltó escuchar más la opinión de los vecinos. Creo yo que debemos de generar, y es una propuesta a la Comisión y al propio Presidente de la misma y a los diputados y diputadas integrantes también, de poder generar un foro donde podamos tener una opinión mucho más directa, mucho más precisa de los vecinos, de los Comités Ciudadanos.

Me parece que con el diagnóstico, el análisis de esta mesa de trabajo en términos de la opinión misma de las dependencias participantes, de los servidores públicos participantes, con un segundo ejercicio donde tengamos la posibilidad de escuchar más la opinión, las propuestas de la ciudadanía, creo

que podemos generar el marco adecuado para llevar a cabo una serie de reformas a la propia ley y por supuesto recomendaciones a los procedimientos.

Me parece que el problema del desarrollo mismo, de la apertura de giros, de establecimientos mercantiles, el asunto de las obras donde de pronto tenemos una protesta o un cuestionamiento de carácter vecinal, se debe en gran medida a la falta de revisión de procedimientos, a la falta de revisión tal vez de la norma,

Ayer justamente comentábamos de los criterios en término a los distintos certificados. Coincidíamos con el representante de SEDUVI en el sentido de tal vez modificar el modelo para tener una planeación mucho más equilibrada, mucho más acorde con la realidad de la propia ciudad; y eso justamente es algo que tendremos que revisar conjuntamente con la ciudadanía, de tal manera que podamos arribar a una norma mucho más acertada, pero sobre todo a un esquema de planeación del desarrollo urbano mucho más eficiente en relación a las condiciones de la propia ciudad.

En este sentido, invitar a que pudiéramos continuar con este ejercicio, me parece que hace una ruta que debemos de seguir con las diferentes dependencias, con los ciudadanos y las ciudadanas, de tal manera que a un corto tiempo podamos generar las propuestas correspondientes para las reformas, pero también para modelos distintos, modelos tal vez más novedosos de planeación urbana en la ciudad.

Felicitemos pues la realización de esta mesa y propondríamos a la Comisión, al Presidente de la Comisión, al diputado Sánchez Torres, el poder generar una agenda que nos permita arribar a lo que hemos comentado.

Muchas gracias a todas y a todos.

**EL C. MODERADOR.-** Gracias. ¿Nadie más de la mesa?

Entonces le pediríamos al diputado Guillermo Sánchez nos dé su mensaje final para concluir los trabajos de esta mesa de trabajo. Muchas gracias.

**EL C. DIPUTADO GUILLERMO SÁNCHEZ TORRES.-** Gracias.

Agradecerle a los funcionarios del Distrito Federal el que hayan venido a exponer sus distintos puntos de vista sobre distintos temas de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Agradecerles a los ciudadanos que de una manera respetuosa vienen a esta Asamblea, dedican su tiempo, no olvidar que no tienen algún sueldo y que están interesados en que el entorno en el que viven les favorezca o tengan un buen nivel de convivencia.

Entiendo a los vecinos cuando dicen que la ley puede estar muy bonita pero si no se aplica pues de nada sirve. Pero yo creo que el artículo 41, que finalmente es la mesa, fue el debate de esta mesa, desmiente a algunos actores políticos al decir que se hacen abusos de este instrumento para cambiar los usos del suelo.

Retomo las palabras de Leonel, del diputado Leonel, trataremos en coordinación con la diputada Lizbeth de hacer un foro, a lo mejor con Comités Vecinales, donde se aborde de una manera más particular las modificaciones de uso del suelo, no necesariamente del artículo 41 porque es un instrumento que ya se dijo aquí que tiene que pasar por varias etapas para que se pueda modificar, sino de aquellos usos del suelo que se dan, se oye mal, en lo oscurito, que algún funcionario autorizó o se hizo de la vista gorda y que ahora ya está tipificado como un delito.

Los ciudadanos no están solos, los diputados hacemos la leyes, el GDF se encarga de aplicarlas, pero hay instancias como la que preside aquí el vecino del al lado, la PAOT, que está para auxiliarlos.

El ayer en su exposición decía una serie de usos del suelo o de construcciones que están siendo verificadas por no cumplir el uso del suelo, porque sí, la verdad que cuando uno es funcionario o cuando uno es diputado es muy fácil hacerse llegar de la información, pero cuando es uno ciudadano, vueltas y vueltas hasta que se cansa; o uno denuncia las obras y pues le hacen caso hasta que se terminan, ya cuando no se pueden tirar.

Hablo de la experiencia, junto con Leonel Luna tuvimos la oportunidad de ser Jefes Delegacionales, sabemos de lo que se trata, y sí queremos alertara a las

autoridades de poner énfasis en esos famosos usos del suelo por derechos adquiridos.

Nos hicieron una gran exposición ayer de cómo están digitalizados todos los trámites que han ingresado desde el 97, 95, no sé, pero que a veces en territorio vemos que no, que pudo más el gestor, el coyote, que la autoridad.

Finalmente también agradecerle aquí a mi equipo de trabajo, el ingeniero Carrasco, el que haya hecho toda la elaboración de estos temas y el poder tener la convocatoria con los distintos funcionarios de la delegación, no sin olvidar que ayer el Jefe Delegacional de Miguel Hidalgo no pudo venir, hubiera sido interesante, es una delegación que tiene muchas solicitudes de cambio de uso del suelo, creo que es la número uno, y no vino. Bueno, trataremos de invitarlo a otra reunión donde los vecinos puedan escuchar los argumentos por los cuales a veces no pueden clausurar las obras, junto con el INVEA, que es una responsabilidad compartida.

No sé si ya clausuramos.

Les vamos a pedir, además de darles las gracias, que nos pongamos de pie para clausurar este foro,

Siendo las 12 con 25 del día 19 de agosto del 2011, se declaran formalmente concluidos los trabajos para hacer más eficientes y más rápidos los cambios de uso del suelo en la Ciudad de México.

Muchas gracias por su participación. Gracias.

