



I LEGISLATURA

"2018: Año de la Civilidad Política y Democrática en la Ciudad de México"

PaulaSoto
DIPUTADA
BENITO JUÁREZ

Proposición con Punto de Acuerdo por medio del cual se solicita a la Auditoría Superior, así como a la Secretaría de la Contraloría General, ambas instancias de la Ciudad de México, para que, en el ámbito de sus respectivas atribuciones lleven a cabo una auditoría al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México relacionada con la legalidad de los proyectos de vivienda de interés social que actualmente se llevan a cabo en la Alcaldía de Benito Juárez, así como para que se practique una auditoría a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México referente a los términos en que ha emitido el Visto Bueno de Sustentabilidad, con base en la Norma 26 para proyectos de vivienda a desarrollarse en la Alcaldía de Benito Juárez, desde el año 2013 a la fecha.

Diputado José de Jesús Martín del Campo Castañeda
Presidente de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México
I Legislatura
Presente

La suscrita, Diputada Paula Adriana Soto Maldonado, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA en el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 y 30 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 3° fracción XXXVIII y 13 fracción IX de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 2° fracción XXXVIII, 5° fracción I, 83, 99 fracción II, 100 y 101 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, me permito someter respetuosamente a la consideración de este H. Congreso, la siguiente **Proposición con Punto de Acuerdo por medio del cual se solicita a la Auditoría Superior, así como a la Secretaría de la Contraloría General, ambas instancias de la Ciudad**



"2018: Año de la Civilidad Política y Democrática en la Ciudad de México"



de México, para que, en el ámbito de sus respectivas atribuciones lleven a cabo una auditoría al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México relacionada con la legalidad de los proyectos de vivienda de interés social que actualmente se llevan a cabo en la Alcaldía de Benito Juárez, así como para que se practique una auditoría a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México referente a los términos en que ha emitido el Visto Bueno de Sustentabilidad, con base en la Norma 26 para proyectos de vivienda a desarrollarse en la Alcaldía de Benito Juárez, desde el año 2013 a la fecha, al tenor de los siguientes antecedentes:

Antecedentes

Durante el periodo comprendido entre la década de los setenta al año 2000 se pudo observar un proceso de despoblamiento en las alcaldías centrales de la Ciudad de México, esto generó el interés para revertir el crecimiento de la ciudad e impedir que la mancha urbana creciera hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos en donde, además, se producía el mayor porcentaje de oxígeno.

De este modo se comenzó a planear el repoblamiento de la zona céntrica de la ciudad, misma que ya contaba con infraestructura y servicios, con la finalidad de revertir la expansión de la mancha urbana en las demarcaciones periféricas como Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

Que en el año de 1996 el Programa General de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal contemplaba la modalidad "Áreas con potencial de reciclamiento" la cual



"2018: Año de la Civilidad Política y Democrática en la Ciudad de México"



representaba ocupar predios en zonas que se había desencadenado un proceso de desdoblamiento y utilizar predios donde había una vivienda para reutilizarla con viviendas plurifamiliares y ocupar la infraestructura de la zona ya existente.

En el mismo sentido la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente en el año 1996 propiciaba el arraigo de la población y fomentar la incorporación de nuevos pobladores en las alcaldías de Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Miguel Hidalgo y Benito Juárez.

El siete de diciembre del año 2000 se emitió el Bando Número 2, mismo que tenía su fundamento en el artículo 3° fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal que se encontraba vigente y que dentro de sus postulados pretendía revertir el crecimiento desordenado en la ciudad, principalmente la ocupación desmedida en suelo de conservación.

Que el ocho de abril de 2005, se publicó en la Gaceta Oficial del entonces Distrito Federal el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas de Ordenación Generales, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, entre las que se encontraba la Norma General de Ordenación número 26 para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular en Suelo Urbano.

Derivado del abuso del Bando Número 2 y de la Norma General de Ordenación número 26, por parte de algunos desarrolladores inmobiliarios, la zona céntrica de



"2018: Año de la Civildad Política y Democrática en la Ciudad de México"



la ciudad, sobre todo en la Alcaldía de Benito Juárez, se volvió una zona especialmente atractiva para invertir en ella, aprovechando la plusvalía que generaba esta demarcación por su ubicación, infraestructura, servicios de equipamiento, conectividad y transporte.

Los proyectos que se construyeron como de interés social con incentivos para la producción de este tipo de vivienda no cumplieron con dicha finalidad, ya que se acreditaba la construcción de una vivienda de interés social vendiendo los cajones de estacionamiento y acabados por separado, con lo que se incrementaba el precio de las mismas, no coincidiendo con la intención original.

En el mes de febrero del año 2007 el Bando Número 2 fue derogado para permitir la construcción de vivienda social en todas las demarcaciones de esta ciudad. Con fecha 10 de agosto de 2010 la Norma General de Ordenación para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular en Suelo Urbano número 26 cambió su denominación por el de "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular".

A partir de entonces, el número de construcciones que se realizan en la Alcaldía de Benito Juárez, sin tomar en cuenta los impactos acumulativos que se generan y sin tener lineamientos específicos en la normatividad urbana se ve reflejado en puntos de conflictos que afectan a la población en diversos ámbitos como son: el de movilidad, seguridad, ambiental, urbano, social y de baja en la calidad de los servicios básicos.



"2018: Año de la Civildad Política y Democrática en la Ciudad de México"



El día ocho de octubre de 2012 se publicó en la Gaceta Oficial del otrora Distrito Federal el primer Acuerdo por el que se suspenden temporalmente los trámites y términos de recepción y gestión de solicitudes presentadas ante la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto Administrativo que implicara la aplicación de la de la Norma de Ordenación General número 26, mismo que ha venido prorrogándose indefinidamente.

Que no obstante lo anterior, se exceptúan de los alcances de la suspensión anteriormente señalada, todos los trámites que realice el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y las organizaciones sociales que promuevan la construcción de viviendas de interés social y popular.

Considerandos

1.- Que según el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Alcaldía de Benito Juárez, esta última representa el 1.8% de la superficie total de la Ciudad de México con 2,663 hectáreas, esta demarcación cuenta con una infraestructura y una concentración de servicios y comercio con un nivel de especialización de impacto metropolitano y junto con su estructura vial la potencializa como una zona de atracción.

2.- Que la Alcaldía de Benito Juárez está compuesta por 53 colonias; con 2 mil 101 manzanas, donde en la última década se ha podido observar un alto incremento en las construcciones plurifamiliares y por ende una mayor demanda en los servicios,



"2018: Año de la Civilidad Política y Democrática en la Ciudad de México"



equipamiento e infraestructura urbana, circunstancia que se intensificó a partir de la aprobación del Bando Número 2.

3.- Que el proceso continuo de renovación, reciclamiento y redensificación que vive la Ciudad de México, debe llevarse a cabo de tal forma que genere en menor medida impactos que modifiquen de forma considerable la calidad de vida de sus habitantes.

4.- Que la concentración de viviendas plurifamiliares en zonas donde existen conflictos viales y problemas de deficiencia en redes de infraestructura, entre otros, son casos que se deben prever desde los instrumentos de planeación, debido a que el densificar zonas donde ya se tienen problemas que influyen en la calidad de vida de la población hace que se amplíe a un radio mayor dentro de la estructura urbana.

5.- Que del año 2001 a 2005 se ejercieron 6,216 créditos para vivienda nueva terminada en la ahora Alcaldía de Benito Juárez. Así mismo la Alcaldía de Benito Juárez es el que contiene el mayor número de desarrollos de vivienda el (35.8%) con respecto al total de desarrollos habitacionales producidos por la iniciativa privada.¹

6.- La oferta de vivienda económica cuya superficie va de 46 a 55 m², para un ingreso de 5 a 10 salarios mínimos mensuales y precio de 551,000 a 1,500,000 pesos en la ahora Alcaldía de Benito Juárez se concentran en la colonia Álamos. Para una vivienda media con una superficie de 56 a 100 m², con ingreso de 5 a 10 salarios

¹ TAMAYO, SERGIO, 2007, Los Desafíos del Bando 2, Evaluación multidimensional de las políticas habitacionales en el Distrito Federal 2000-2006 pág. 262



"2018: Año de la Civildad Política y Democrática en la Ciudad de México"



mínimos mensuales y un precio de 551,000 a 1,500,000, se concentra en la colonia Del Valle.²

7.- Cuando se anunció el Bando Número 2, los promotores privados empezaron a comprar el suelo que era más atractivo desde el punto de vista comercial y el Gobierno del entonces Distrito Federal, a través del Instituto de Vivienda, se quedó con el suelo restante.³

8.- Que desde el año 2000 el precio del suelo se incrementó de una manera significativa principalmente en los llamados corredores urbanos que son los ejes y avenidas, y donde se permiten construcciones más altas; sin embargo, este proceso no ha sido uniforme, y más bien se han observado diversos vaivenes. Por un lado, en el 2001, el precio del suelo aumentó de manera importante, pero al ver que el mercado de suelo no se movía, en el 2002 y el 2003 empezó a bajar. Con la Revolución Administrativa, se agilizaron trámites y permitió una construcción más rápida, el suelo volvió a subir porque la mayoría de los desarrolladores aprovecharon la coyuntura para construir un número mayor de viviendas.⁴

9.- Que los acabados instalados de los departamentos de los promotores privados explicaban por qué una vivienda de interés social de la iniciativa privada tenía precios mucho más altos que las construidas con créditos del Instituto de Vivienda del entonces Distrito Federal. Es importante señalar que los precios elevados de la

² Ibidem pág. 267

³ Ibidem pág. 270

⁴ Ibidem pág. 278



"2018: Año de la Civildad Política y Democrática en la Ciudad de México"



vivienda producida por los privados se debían, en gran parte a los altos márgenes de ganancia.⁵

10.- Que la implementación de la Norma 26, cuya última reforma fue en el mes de agosto de 2010, facilitó los trámites a los desarrolladores para que pudieran construir vivienda popular y de interés social en todas las alcaldías, siempre que no excediera el precio de 30 veces el salario mínimo anualizado por vivienda, equivalente en ese momento a 700,000 mil pesos.

11.- Que el abuso de la Norma de Ordenación General número 26 para impulsar y facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular en Suelo Urbano generó que muchos desarrolladores inmobiliarios construyeran proyectos de vivienda que no cumplieran con todos los requisitos de ley aplicables a la materia para posteriormente ofertarlas en un rango de entre 1 y 3.5 millones de pesos, lo que llevó a su suspensión para particulares desde el año 2013.

12.- Que no obstante la suspensión en comento, la misma continua vigente para las organizaciones sociales que promuevan la construcción de viviendas de interés social y popular ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México; sin embargo, no ha sido impedimento para que algunos desarrolladores inmobiliarios sigan cometiendo arbitrariedades en complicidad con autoridades de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y el Instituto de Vivienda, ambas dependencias del Gobierno de la Ciudad de México.

⁵ *Ibidem* pág. 282



"2018: Año de la Ciudad Política y Democrática en la Ciudad de México"



13.- Que ejemplo de lo anterior es la construcción que se realiza en el predio ubicado en la calle de Febo número 17, colonia Crédito Constructor, en la Alcaldía de Benito Juárez, en donde se lograron construir más pisos de los autorizados en la zona, bajo el supuesto de manifestar ser un proyecto de vivienda de interés social.

14.- La empresa inmobiliaria Febo Realidad, S.A. de C.V. compró un terreno en la calle de Febo número 17, colonia Crédito Constructor por un costo de más de siete millones de pesos, dicha inmobiliaria inició el trámite para constituir un fideicomiso ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México y lograr que la zonificación pasara de una zonificación H/3/20/B (Habitacional de tres niveles con 20 por ciento de área libre) a H/8/20 (Habitacional de ocho niveles máximos de construcción y 20 por ciento mínimo de área libre).

15.- Que no obstante del costo por el cual fue adquirido el predio el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México presentó ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México una corrida financiera de 6,203.967.58 millones de pesos, que dividido entre 12 viviendas da la cantidad de 533,633.97 pesos por vivienda; no obstante lo anterior, en la práctica la inmobiliaria Febo Realidad, S.A. de C.V. ofrece departamentos de 84.55 metros cuadrados con dos estacionamientos por 3 millones 854 mil pesos.

Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de este H. Congreso de la Ciudad de México, la aprobación de la siguiente:



"2018: Año de la Civilidad Política y Democrática en la Ciudad de México"



Resolutivos

Proposición con Punto de Acuerdo por medio del cual se solicita a la Auditoría Superior, así como a la Secretaría de la Contraloría General, ambas instancias de la Ciudad de México, para que, en el ámbito de sus respectivas atribuciones lleven a cabo una auditoría al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México relacionada con la legalidad de los proyectos de vivienda de interés social que actualmente se llevan a cabo en la Alcaldía de Benito Juárez, así como para que se practique una auditoría a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México referente a los términos en que ha emitido el Visto Bueno de Sustentabilidad, con base en la Norma 26 para proyectos de vivienda a desarrollarse en la Alcaldía de Benito Juárez, desde el año 2013 a la fecha.

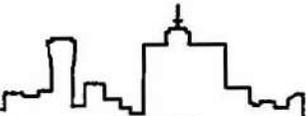
Dado en el pleno del Congreso de la Ciudad de México a los 13 días del mes de noviembre de 2018.



Diputada Paula Adriana Soto Maldonado



"2018: Año de la Ciudad Política y Democrática en la Ciudad de México"


PaulaSoto
DIPUTADA
BENITO JUÁREZ

Ciudad de México, a 12 de noviembre de 2018

Oficio número CCM/IL/PASM/CCM/IL/PASM/040/2018

Diputado José de Jesús Martín del Campo Castañeda
Presidente de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México
I Legislatura
Presente

Por este conducto, le solicito respetuosamente, tenga a bien girar sus apreciables instrucciones a quien corresponda para que se incluya en el orden del día de la próxima sesión del Pleno, la **Proposición con Punto de Acuerdo, de urgente y obvia resolución, por medio del cual se solicita a la Auditoría Superior, así como a la Secretaría de la Contraloría General, ambas instancias de la Ciudad de México, para que, en el ámbito de sus respectivas atribuciones lleven a cabo una auditoría al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México relacionada con la legalidad de los proyectos de vivienda de interés social que actualmente se llevan a cabo en la Alcaldía de Benito Juárez, así como para que se practique una auditoría a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México referente a los términos en que ha emitido el Visto Bueno de Sustentabilidad, con base en la Norma 26 para proyectos de vivienda a desarrollarse en la Alcaldía de Benito Juárez, desde el año 2013 a la fecha.**

Sin más por el momento, agradezco la atención brindada.


Diputada Paula Adriana Soto Maldonado


~~Leticia Estrada~~
~~[Signature]~~
Gaby Osorio
~~[Signature]~~
Hope Cuervo