



45_{et}

Dip. Federico Döring Casar

Dip. Isabela Rosales Herrera
Presidenta de la Mesa Directiva
Congreso de la Ciudad de México,
Presente.

Honorable Congreso.

El que suscribe, **Federico Döring Casar**, diputado del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, letra D, inciso k), 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política; 13 fracción IX y 21 de la Ley Orgánica; 99 fracción II, 100 fracciones I y II, 101, 118 del Reglamento del Congreso, todos los ordenamientos de la Ciudad de México, someto a la consideración del Pleno de este Órgano Legislativo, con carácter de urgente y obvia resolución, la siguiente PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO RELATIVA A LA CORRUPCIÓN INMOBILIARIA EN TORNO A LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN AUTORIZADOS, Y EJECUTADOS, EN LA CIUDAD DE MÉXICO, conforme a los siguientes:

ANTECEDENTES

A inicios de la presente administración el Gobierno de la Ciudad, encabezado por la Dra. Claudia Sheinbaum, se comprometió a poner orden en todo lo relacionado al Desarrollo Urbano. En los primeros meses, se realizaron varias acciones que permitían vislumbrar avances en el tema, sin embargo, a casi un año de labores, el interés por parte de nuestras autoridades se ha ido diluyendo y nuevamente comienza a resurgir la impunidad e ilegalidad.

El desarrollo urbano en nuestra Ciudad tiene un ADN meramente comercial, es decir, lo que se prioriza son las ganancias financieras, y no el orden y la planeación urbana. Es indudable que nuestro suelo urbano está sobre explotado, las construcciones continúan sin prever aspectos fundamentales como la movilidad, la viabilidad y el abasto de servicios.

La depredación inmobiliaria ha llevado al punto del colapso a diversas alcaldías, se otorgan, no siempre de manera legal, manifestaciones de construcción sin tener certeza de que las obras no colapsaran los servicios, no solo de quienes son vecinos colindantes, sino incluso de quienes llegan como nuevos inquilinos.



Dip. Federico Döring Casar

La corrupción descrita, no distingue entre herramientas de planeación urbana, es decir, lo mismo da que sea un polígono de actuación, una transferencia de potencialidad, un simple cambio de uso de suelo, o bien, un sistema de actuación por cooperación, en todos y cada uno de los campos de planeación y desarrollo urbano, desarrolladores y servidores públicos corruptos, han encontrado la forma de sobreexplotar nuestro suelo urbano.

Ahora bien, el presente instrumento legislativo busca centrarse en la corrupción inmobiliaria en torno a los Sistemas de Actuación por Cooperación (en adelante SAC), tal y como lo acaba de publicar hace algunos días en periódico Reforma¹, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (en adelante SEDUVI), detectó una anomalía millonaria en relación a las aportaciones que en especie o en efectivo, que debía recibir la Ciudad en contra prestación por los permisos otorgados para edificar a través de esta herramienta de planeación urbana, concretamente hablan de un faltante que ronda en los 656 millones de pesos.

Antes de profundizar en este escandaloso tema de corrupción inmobiliaria, debemos precisar que la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad, establece en relación a los Sistemas de Actuación que, la Administración Pública promoverá y apoyará equitativamente la participación social y privada en los proyectos estratégicos urbanos; en proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos, además que para la aplicación de los Programas, se podrán adoptar sistemas de actuación social, privada o por cooperación en polígonos de actuación, los que serán autorizados por la Secretaría, la que los coordinará y establecerá las formas de cooperación para la concertación de acciones. Los acuerdos por los que se aprueben los sistemas de actuación, se inscribirán en el Registro de Planes y Programas.

Asimismo, dispone que los propietarios de los inmuebles ubicados en una área de actuación pueden solicitar a la Secretaría la constitución de un polígono de actuación y la aplicación de los sistemas de actuación social, privada o por cooperación, lo cual se acordará conforme a lo que determine el reglamento. Cuando el polígono se determine por la Secretaría, directamente, los particulares podrán proponer el sistema de actuación por cooperación; en caso

¹ Para consulta en

https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/preacceso/articulo/default.aspx?id=1804871&opinion=0&urlredirect=https://www.reforma.com/detectan-anomalia-millonaria-seduvi/ar1804871?_rval=1&flow type=paywall



Dip. Federico Döring Casar

de que incumplan con las obligaciones que asuman, la Administración Pública podrá intervenir, mediante convenio, para la conclusión del proyecto.

Por su parte, el Reglamento de Desarrollo Urbano de la Ciudad dispone que el establecimiento de sistemas de actuación tendrá por objeto articular la acción de los sectores público, social y privado para la realización de proyectos urbanos y obras.

También dispone que, la Secretaría establecerá, por si o a petición de los propietarios, sistemas de actuación por cooperación, en proyectos que generen beneficios directos al entorno urbano. Para tal efecto, podrá celebrar convenios de concertación con otras dependencias de la Administración Pública y los propietarios de los inmuebles, en los que se definan las obligaciones de los particulares y las acciones de la Administración Pública, así como el destino de las aportaciones y recursos de los participantes, en términos de lo que establezca la legislación aplicable.

Por su parte, en todo sistema de actuación por cooperación debe observarse lo siguiente²:

I. Lograr un beneficio para el desarrollo urbano de la Ciudad de México

II. Establecer instrumentos y mecanismos para garantizar la claridad y transparencia en el manejo de los bienes y recursos aportados;

III. En los casos en que la participación de la Administración Pública se refiera a la aportación o permuta de un bien inmueble propio, acatar lo dispuesto en la normativa aplicable al patrimonio de la Ciudad de México;

IV. La dirección y la rectoría estarán a cargo de la Administración Pública;

V. Los particulares realizarán los trámites para obtener las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes a las obras y proyectos, conforme al marco jurídico vigente;

VI. La Administración Pública brindará las facilidades administrativas para la tramitación de licencias, permisos y autorizaciones, de los particulares participantes; y

² artículo 148 del Reglamento de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.



LEGISLATURA

Dip. Federico Döring Casar

VII. Los bienes, proyectos y obras aportados por los particulares, deben cumplir con las especificaciones normativas técnicas y de calidad, conforme al marco jurídico vigente.

El procedimiento que establece el Reglamento para constituir un Sistema de Actuación por Cooperación es el siguiente:

Artículo 150. El sistema de actuación por cooperación, debe sujetarse al siguiente procedimiento:

*I. El particular o la autoridad promovente del sistema de actuación por cooperación, deberá presentar ante la Secretaría una solicitud que contenga la manifestación de voluntad para constituir el sistema de actuación por cooperación, **justificando su viabilidad en función de las necesidades, recursos financieros y demás circunstancias que concurren**, así como los beneficios al desarrollo urbano de la Ciudad de México;*

II. La Secretaría gestionará la emisión de un acuerdo por parte del Jefe de Gobierno para anunciar, formalizar e instruir a la constitución del sistema de actuación por cooperación, el cual se publicará en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; en este acuerdo se delimitará el ámbito de aplicación, los lineamientos y las facultades de las autoridades participantes;

III. La Secretaría, con base en el acuerdo que emita el Jefe de Gobierno, emitirá un acuerdo por el que se lleve a cabo la constitución del sistema de actuación por cooperación respectivo, el cual se publicará en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México;

IV. Se formalizará la participación de los predios en el sistema de actuación por cooperación, a través de los instrumentos jurídicos, técnicos y financieros que sean necesarios para alcanzar los objetivos propuestos en el sistema. Estos instrumentos pueden ser:

a) Convenio de concertación;

b) Contrato de fideicomiso privado, en el cual la Secretaría podrá ser fideicomitente.

V. Tanto los documentos señalados en las fracciones II, III y IV de este artículo como todos aquellos instrumentos que de la operación de cada sistema de actuación por cooperación resultare



I LEGISLATURA

Dip. Federico Döring Casar

necesaria su elaboración, como pueden ser convenios y sus modificatorios, avalúos, permutas, donaciones o aportaciones, deberán inscribirse en el Registro de los Planes y Programas; y

VI. La Secretaría podrá establecer, uno o varios comités técnicos como órganos de apoyo para la coordinación, instrumentación, administración y ejecución de las obras y proyectos contemplados en los sistemas de actuación por cooperación.

Como ha quedado claro, la normatividad urbana establece con claridad las condiciones y requisitos para establecer los denominados SACs, entre ellos lo concerniente a las obras de mitigación y recursos financieros que habrán de ser realizadas, y aportados respectivamente, incluso señalando que la propia SEDUVI puede constituirse como fideicomitente.

Un ejemplo de lo anterior es lo dispuesto por la publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México en relación al SAC Granadas, en la Alcaldía Miguel Hidalgo, dicho acuerdo fue publicado el 17 de abril de 2015 y señala dentro de sus lineamientos generales lo siguiente:

“Aportar los montos derivados de las medidas de mitigación, calculados con base en el modelo de tasación constituido para el Sistema de Actuación por Cooperación y conforme al impacto urbano que se generará en el área de actuación. Estas aportaciones distribuyen equitativamente los costos totales de infraestructura, pavimentaciones, espacios públicos, obras adicionales y proyectos estratégicos, los cuales beneficiaran a todos los predios del área de actuación Granadas y son necesarios para el óptimo desempeño urbano, ambiental y social del área.”

Y fue justo en relación a este Sistema de Actuación, que la actual titular de SEDUVI, Mtra. Ileana Villalobos, se pronunció durante su comparecencia en el Congreso de la Ciudad, sobre la corrupción en la que se encontraba inmerso, y el faltante de alrededor de 300 millones de pesos en aportaciones y mitigaciones, es decir, pese a que los lineamientos lo establecen, las autoridades de la administración anterior fueron totalmente omisas y opacas en la constitución del multicitado SAC.

Ahora bien, de acuerdo a la Auditoría Superior de la Ciudad, la SEDUVI reportó aportaciones por 219 millones de pesos al SAC Granadas, el más grande de estos instrumentos, con un adeudo de 198 millones.



I LEGISLATURA

Dip. Federico Döring Casar

Únicamente como dato, los 656 millones 211 pesos faltantes corresponden a lo que adeudan los desarrolladores de los SAC Granadas, Distrito San Pablo y Alameda/Reforma, son doce proyectos en los que no se acreditó la entrega de las aportaciones pactadas, o que estos se hayan destinado a obras y proyectos en beneficio del polígono afectado.

En conjunto son 7 SAC constituidos, que en su conjunto suman 1500 hectáreas, 951 colonias involucradas y 656 millones de pesos no aportados por los desarrolladores.³

CONSIDERACIONES

PRIMERO. Que la Constitución Política de la Ciudad de México, establece en su artículo 16, inciso C, numeral 1, que El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica.

SEGUNDO. Que la Constitución Política de la Ciudad de México, establece en su artículo 53, numeral 2, fracciones I y XIX, que son finalidades de las Alcaldías ser representantes de los intereses de la población en su ámbito territorial y asegurar el desarrollo sustentable;

TERCERO. Que de conformidad con el artículo 7, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, la Secretaría de Desarrollo Urbano tiene facultades para emitir dictámenes, circulares, criterios, recomendaciones o cualquier otro acto administrativo, los cuales serán de observancia obligatoria para los servidores públicos de la Administración Pública.

CUARTO. Que de conformidad con el artículo 77 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en relación a los Sistemas de Actuación, la Administración Pública promoverá y apoyará equitativamente la participación social y privada en los proyectos estratégicos urbanos; en proyectos de

³ Información retomada de

<https://www.reforma.com/aplicacioneslibre/preacceso/articulo/default.aspx?id=1804871&opinion=0&urlredirect=https://www.reforma.com/detectan-anomalia-millonaria-a-seduvi/ar1804871? rval=1&flow type=paywall>



I LEGISLATURA

Dip. Federico Döring Casar

infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos; en el reciclamiento y rehabilitación de vivienda, especialmente la de interés social y popular; en la determinación de espacios públicos, del paisaje urbano, del patrimonio arqueológico, histórico, artístico y cultural; en la regeneración y conservación de los elementos naturales del Distrito Federal; en la prevención, control y atención de riesgos, contingencias naturales y urbanas.

QUINTO. Que el artículo 148 del Reglamento de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México establece que, en todo Sistema de Actuación por cooperación debe observarse lo siguiente:

I. Lograr un beneficio para el desarrollo urbano de la Ciudad de México

II. Establecer instrumentos y mecanismos para garantizar la claridad y transparencia en el manejo de los bienes y recursos aportados;

III. En los casos en que la participación de la Administración Pública se refiera a la aportación o permuta de un bien inmueble propio, acatar lo dispuesto en la normativa aplicable al patrimonio de la Ciudad de México;

IV. La dirección y la rectoría estarán a cargo de la Administración Pública;

V. Los particulares realizarán los trámites para obtener las licencias, permisos y autorizaciones correspondientes a las obras y proyectos, conforme al marco jurídico vigente;

VI. La Administración Pública brindará las facilidades administrativas para la tramitación de licencias, permisos y autorizaciones, de los particulares participantes; y

VII. Los bienes, proyectos y obras aportados por los particulares, deben cumplir con las especificaciones normativas técnicas y de calidad, conforme al marco jurídico vigente.

SEXTO. Que el procedimiento que establece el Reglamento de Desarrollo Urbano del Distrito Federal para constituir un Sistema de Actuación por Cooperación es el siguiente:



1 LEGISLATURA

Dip. Federico Döring Casar

Artículo 150. *El sistema de actuación por cooperación, debe sujetarse al siguiente procedimiento:*

*I. El particular o la autoridad promovente del sistema de actuación por cooperación, deberá presentar ante la Secretaría una solicitud que contenga la manifestación de voluntad para constituir el sistema de actuación por cooperación, **justificando su viabilidad en función de las necesidades, recursos financieros y demás circunstancias que concurren**, así como los beneficios al desarrollo urbano de la Ciudad de México;*

II. La Secretaría gestionará la emisión de un acuerdo por parte del Jefe de Gobierno para anunciar, formalizar e instruir a la constitución del sistema de actuación por cooperación, el cual se publicará en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México; en este acuerdo se delimitará el ámbito de aplicación, los lineamientos y las facultades de las autoridades participantes;

III. La Secretaría, con base en el acuerdo que emita el Jefe de Gobierno, emitirá un acuerdo por el que se lleve a cabo la constitución del sistema de actuación por cooperación respectivo, el cual se publicará en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México;

IV. Se formalizará la participación de los predios en el sistema de actuación por cooperación, a través de los instrumentos jurídicos, técnicos y financieros que sean necesarios para alcanzar los objetivos propuestos en el sistema. Estos instrumentos pueden ser:

a) Convenio de concertación;

b) Contrato de fideicomiso privado, en el cual la Secretaría podrá ser fideicomitente.

V. Tanto los documentos señalados en las fracciones II, III y IV de este artículo como todos aquellos instrumentos que de la operación de cada sistema de actuación por cooperación resultare necesaria su elaboración, como pueden ser convenios y sus modificatorios, avalúos, permutas, donaciones o aportaciones, deberán inscribirse en el Registro de los Planes y Programas; y

VI. La Secretaría podrá establecer, uno o varios comités técnicos como órganos de apoyo para la coordinación, instrumentación,



Dip. Federico Döring Casar

administración y ejecución de las obras y proyectos contemplados en los sistemas de actuación por cooperación.

SÉPTIMO. Que de conformidad con el artículo 3, párrafo segundo de la Ley de Fiscalización Superior de la Ciudad de México, la Auditoría Superior es la entidad de Fiscalización Superior de la Ciudad de México, a través de la cual la Asamblea tiene a su cargo la fiscalización del ingreso y gasto público del Gobierno de la Ciudad de México, así como su evaluación. Además podrá conocer, investigar y substanciar la comisión de faltas administrativas que detecte como resultado de su facultad fiscalizadora, en términos de la Ley de Responsabilidades Administrativas de la Ciudad de México.

OCTAVO. Que de conformidad con el artículo 9 de la Ley de Fiscalización Superior de la Ciudad de México, son sujetos de fiscalización, personas físicas, personas morales, públicas o privadas o cualquier otra figura jurídica que reciban o ejerzan recursos públicos o participaciones federales pertenecientes a la hacienda de la Ciudad de México, deben proporcionar a la Auditoría Superior contratos, convenios, documentos, datos libros, archivos, información y/o documentación justificativa y comprobatoria de la Cuenta Pública relativa al ingreso, gasto público y cumplimiento de los objetivos de los programas de los sujetos de fiscalización, así como la demás información que resulte necesaria para la revisión y fiscalización de la Cuenta Pública o bien para la substanciación de sus investigaciones de conformidad con lo establecido en la presente ley; para tal efecto se encuentran obligados a conservarla en original y/o copia certificada durante los términos que determinen las leyes y normas que regulan la conservación y preservación de archivos públicos.

Por todo lo anteriormente expuesto, sometemos a la consideración del Pleno de este honorable Congreso la presente Proposición con

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO. SE EXHORTA A LA AUDITORÍA SUPERIOR DE LA CIUDAD DE MÉXICO, A QUE UN PLAZO DE 10 DÍAS, CONTADOS A PARTIR DE LA APROBACIÓN DEL PRESENTE INSTRUMENTO LEGISLATIVO, REMITA AL CONGRESO DE LA CIUDAD, UN INFORME PORMENORIZADO SOBRE EL EJERCICIO DE FISCALIZACIÓN QUE HA REALIZADO EN RELACIÓN A LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN QUE OPERAN ACTUALMENTE EN LA CIUDAD.



LEGISLATURA

Dip. Federico Döring Casar

SEGUNDO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DE FISCALIZACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO, SE SOLICITA A LA AUDITORÍA SUPERIOR DE LA CIUDAD, COMUNIQUE A ESTE H. CONGRESO EL NOMBRE DE LOS FUNCIONARIOS CONTRA LOS CUÁLES HA PROMOVIDO ANTE EL ÓRGANO INTERNO DE CONTROL CORRESPONDIENTE, EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DISCIPLINARIO ESTABLECIDO EN LA LEY DE RESPONSABILIDADES ADMINISTRATIVAS DE LA CIUDAD, ADEMÁS DE AQUELLAS POSIBLES DENUNCIAS O QUERELLAS INICIADAS EN RELACIÓN A LAS IRREGULARIDADES DERIVADAS DE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN QUE OPERAN ACTUALMENTE.

TERCERO. SE APRUEBA UNA MESA DE TRABAJO SOBRE LOS SISTEMAS DE ACTUACIÓN POR COOPERACIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO, ENTRE LA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, MTRA. ILEANA VILLALOBOS ESTRADA, EL TITULAR DE LA AUDITORÍA SUPERIOR DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DR. DAVID MANUEL VEA VERA, Y A LAS COMISIONES DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO, RENDICIÓN DE CUENTAS Y DE VIGILANCIA DE LA AUDITORÍA SUPERIOR DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, DE ESTE H. CONGRESO.

Recinto Legislativo a los cinco días del mes de noviembre de dos mil diecinueve

Dip. Federico Döring Casar

Dip. José Luis Rodríguez Díaz de León

Dip. Fernando José Aboitiz Saro