



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

**Dip. Adela Piña Bernal**

**PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN  
RELATIVO AL DESARROLLO INMOBILIARIO EN LAS DEMARCACIONES  
TERRITORIALES CUAJIMALPA DE MORELOS Y ÁLVARO OBREGÓN DE LA  
CIUDAD DE MÉXICO**

**Honorable Asamblea**

La suscrita, Diputada Adela Piña Bernal integrante del Grupo Parlamentario de Morena de la LXIV Legislatura del Honorable Congreso de la Unión, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 78 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 58 y 60 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, someto a consideración de la Comisión Permanente del H. Congreso de la Unión, la siguiente Proposición con Puntos de acuerdo, al tenor de las siguientes:

**CONSIDERACIONES**

*“La Cuenca de México es una compleja área geográfica con al menos nueve nichos ecológicos principales (el sistema de lagos, la franja de las salinas, la zona de suelo aluvial profundo, la zona de suelo aluvial delgado, el aluvión de tierras altas, el pie de monte bajo, pie de monte medio, pie de monte alto y la sierra). Cada uno de estos nichos suministró una rica y diversa fuente de recursos naturales, desde madera, plantas comestibles, animales, peces y aves que hoy en día están colapsados ante el crecimiento de la mancha urbana, contaminación, agotamiento del agua y las insuficientes políticas de conservación...”<sup>1</sup>*

Nuestra ciudad, asentada plácidamente sobre la Cuenca Lacustre, fue considerada hasta principios del siglo XX, uno de los lugares más bellos para vivir. Pero el acelerado crecimiento de la mancha urbana, cambió totalmente esta realidad. Así difícilmente podemos imaginar que en lo que ahora son colonias y avenidas, antes existían bosques, tierras de cultivos y arroyos de aguas cristalinas que corrían en el fondo de las barrancas.

---

<sup>1</sup> López de la Rosa, Edmundo. Historia de las divisiones territoriales de la cuenca de México. Asamblea Legislativa del Distrito Federal III Legislatura, 2005. P. 25



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

## Dip. Adela Piña Bernal

Hasta las décadas de los `70 y `80 del siglo pasado las demarcaciones Territoriales de Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos, eran aún consideradas como periféricas al núcleo central de la Ciudad de México, sin embargo en los últimos años sufrieron un crecimiento urbano desproporcionado. Ya entrado el siglo XXI estas demarcaciones resintieron de forma particular la investida de grandes y poderosas empresas inmobiliarias, de esta forma hoy encontramos asentados en Cuajimalpa y Álvaro Obregón grandes fraccionamientos de los más lujosos y exclusivos de la ciudad, imponentes y modernos rascacielos, corporativos y centros comerciales. Todas estas obras han provocado que la prestación de servicios públicos, como el agua sean deficientes y estén al borde del colapso, en general la infraestructura urbana ha quedado rebasada al no haber sido diseñada para soportar la gran demanda de servicios de estas mega obras, que decir de los problemas de movilidad que se viven en el poniente de la Ciudad de México, las vialidades de igual forma no fueron diseñadas para soportar el aforo vehicular que ahora se presenta en la zona.

Cuajimalpa y Álvaro Obregón comparten el megaproyecto Santa Fe, cuya construcción impactó severamente todo el poniente de la Ciudad de México: *“El impacto de la construcción del megaproyecto Santa Fe, que inició en 1980 como proyecto inmobiliario financiero, corporativo y comercial, generó una valorización importante del suelo y la creciente formación de áreas residenciales y comerciales de muy alto nivel. Uno de sus efectos más evidentes fue el intenso crecimiento urbano de la delegación a partir de 1990, así como una profunda diferenciación entre la urbanización de alto nivel de la zona aledaña a Santa Fe y la que se lleva a cabo en el resto del territorio, integrado por los poblados rurales y las colonias populares en las zonas boscosas de la delegación.”*<sup>2</sup>

Ante la exigencia de frenar el desarrollo urbano anárquico sobre demarcaciones como Cuajimalpa y Álvaro Obregón, en el año 2000, el Lic. Andrés Manuel López Obrador, en ese entonces Jefe de Gobierno del Distrito Federal, emitió el Bando Informativo No. 2, que tenía por finalidad el establecer políticas y lineamientos para controlar el crecimiento de la mancha urbana sobre las demarcaciones

---

<sup>2</sup> Cruz Rodríguez, María Soledad, “Urbanización y procesos locales en los pueblos del poniente de la zona metropolitana de la Ciudad de México”,

territoriales periféricas, crecimiento que ya afectaba su estructura urbana, su tejido social y la suficiencia hídrica.

Sin embargo 12 años después, el objetivo del Bando 2, fue echado por la borda, cuando el llamado “Boom inmobiliario” estalló en la Ciudad de México. La evidente corrupción por un lado y la gran desarticulación normativa en materia de ordenamiento urbano por otro, dieron lugar a graves y reiteras violaciones al uso de suelo.

Así las diversas denuncias ciudadanas que se presentaron por este tipo de violaciones *“pasaron de 3 mil 643, durante la administración de Marcelo Ebrard, a 8 mil 463, en el gobierno de Miguel Ángel Mancera. El incremento de 132 por ciento ha sido el más alto en la historia de la capital del país....*

*En el actual gobierno capitalino, se han señalado a varios funcionarios de la administración pasada por malos manejos y corrupción. A Alejandro García Robles, exdirector de instrumentos de desarrollo urbano de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi), se le acusa de autorizar varios polígonos de actuación para la construcción de varios inmuebles, violando los usos de suelo...*

*Desde 2018 este exfuncionario tiene abierta una investigación por parte de la Procuraduría General de Justicia de la Ciudad de México, derivada de las anomalías en las edificaciones que se derrumbaron tras el sismo de 2017...*

*En días pasados, otros personajes de la gestión de Mancera fueron fichados por la Interpol, ya que cuentan con una orden de aprehensión por desvío de recursos dedicados precisamente a la reconstrucción de edificios por los daños del sismo. Se trata del exsecretario de la Seduvi, Felipe de Jesús Gutiérrez, y del exsecretario de Obras y Servicios, Edgar Tungüi, quienes ahora son considerados prófugos de la justicia...*

*La jefa de gobierno de la Ciudad de México, Claudia Sheinbaum Pardo, denunció irregularidades en los polígonos de actuación, que fueron detectadas en una revisión de la Seduvi. Del análisis de 174 dictámenes, 48 presentaron anomalías,*

*entre las principales se encuentran: asignación de un mayor potencial de construcción, determinación de límites de zonificación que originan mayor área habitacional y autorización de mayor cantidad de niveles de construcción.*

*Los polígonos de actuación son la superficie delimitada del suelo integrada por uno o más predios, se establecen a solicitud de la administración pública o de particulares para realizar proyectos urbanos mediante la relotificación y relocalización de usos de suelo.*

*Información revelada por la actual administración capitalina indica que a partir de 2013 fueron autorizados 333 polígonos de actuación, cuando en 2012 eran 59. Tan sólo entre 2017 y 2018 se otorgaron 174 polígonos, que son los que están siendo revisados. No obstante, Sheinbaum Pardo ha dicho que los polígonos pudieran ser más, ya que los registros de la Seduvi no estaban en orden.*

*Lo anterior tiene una relación directa con el número de denuncias presentadas por violación de uso de suelo. Al observar los registros de la PAOT destaca que 2017 y 2018 son los años con mayor número de denuncias, mil 605 y mil 897, respectivamente.”<sup>3</sup>*

En este sentido reconocemos la actuación de la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, para buscar que no queden en la impunidad todas estas acciones que causaron grandes afectaciones al entorno urbano y al medio ambiente.

Por otra parte “*Es de todos sabido que existe una gran desarticulación normativa en materia de ordenamiento urbano de la ciudad, principalmente al no existir un Programa General de Desarrollo Urbano (PGDU) vigente -el último de estos instrumentos aprobados data de 2013-. Pero también por la aplicación discrecional de las Normas Generales de Ordenación que regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular.*

---

<sup>3</sup> <https://www.m-x.com.mx/investigaciones/abuso-de-suelo-oleada-de-denuncias-apunta-a-corrupcion-inmobiliaria-en-tiempos-de-mancera>

*Cabe señalar que actualmente existen 29 de estas normas; muchas de ellas son técnicamente inviables o, en su caso, manifiestan un concepto desactualizado del desarrollo moderno y urbanísticamente sustentable...*

*El marco normativo vigente para la planeación y gestión territorial en la Ciudad de México, incluidos los aspectos urbanos, ambientales y de movilidad, así como los correspondientes a suelo y vivienda y las de infraestructura y equipamiento, refleja una sobrerregulación: existen alrededor de 10 leyes, 60 programas institucionales y sectoriales; 5 reglamentos y 60 normas de diversa índole y alcance, que son deficientes debido a que su contenido presenta inconsistencias en relación con la regulación de los procesos de ocupación del territorio. Esto ocasiona conflictos de interpretación y una deficiente aplicación.”<sup>4</sup>*

En cuanto a las citadas Normas Generales de Ordenación, llama la atención, por ejemplo, la Norma No. 26 misma que “...ha sido fuertemente criticada, ya que las principales violaciones a ésta fueron hechas por desarrolladores inmobiliarios que orientaban sus prácticas a la captación de beneficios fiscales para la obtención de ganancias al vender más caros los pisos construidos, que eran más de los permitidos por la Ley de Desarrollo Urbano, pero que ante el amparo de la norma 26, al argumentar que se trataba de vivienda social, se construían más niveles de los permitidos. Dicha norma 26 fue suspendida en 2013 para todos los desarrolladores de vivienda privados, excepto para el Invi, por las contradicciones inherentes a su flexibilidad normativa en materia de construcción y por la colusión entre autoridades y desarrolladores inmobiliarios. Durante su aplicación por parte de privados se han contabilizado más de 4 500 construcciones irregulares realizadas bajo ésta...”<sup>5</sup>

En el tema normativo destaca también que “La actualización de los programas delegaciones de desarrollo urbano es otro de los grandes pendientes, el más antiguo data de 1997 (Cuajimalpa de Morelos), otros son de 2005, 2008 y 2010, y los más recientes fueron actualizados en 2011.”<sup>6</sup>

<sup>4</sup> <https://labrujula.nexos.com.mx/?p=2441>

<sup>5</sup> <https://cdhcm.org.mx/wp-content/uploads/2018/09/Informe-crecimiento-urbano.pdf>

<sup>6</sup> Idem

Las irregularidades sobre las que se levantan el día de hoy diversos desarrollo inmobiliarios, son evidentes, el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, dispone en su artículo 76 que *“El dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental tiene por objeto evaluar y dictaminar las posibles influencias o alteraciones negativas causadas al entorno urbano o al medio ambiente por alguna obra pública o privada en el área donde se pretenda realizar, con el fin de establecer las medidas adecuadas para la prevención, mitigación y/o compensación.”*

El artículo 77 de este mismo Reglamento dispone que:

*“Se requiere dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental para la obtención de autorización, licencia o registro de manifestación, cuando se pretendan ejecutar alguno de los siguientes proyectos:*

*I. De uso habitacional de más de diez mil metros cuadrados de construcción;*

*II. De uso no habitacional de más de cinco mil metros de construcción;*

*III. De usos mixtos de cinco mil o más metros cuadrados de construcción;*

*IV. Estaciones de servicio de combustibles para carburación como gasolina, diesel, gas LP y gas natural, para el servicio público y/o autoconsumo;*

*V. Crematorios;*

*VI. Se aplique la Norma de Ordenación General número 10.  
...”*

Este dictamen de impacto urbano es emitido por la SEDUVI y en él se puede determinar la procedencia o improcedencia de una obra o proyecto, para su emisión la SEDUVI debe considerar entre otros aspectos las opiniones emitidas por las Dependencias, Órganos Desconcentrados, Delegaciones, Entidades o Unidades Administrativas, así como la opinión vecinal que se integró en la





**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

consulta pública de los respectivos instrumentos de planeación urbana o ambiental.

Conforme al citado Reglamento una obra o proyecto es improcedente cuando:

- sus efectos no puedan ser minimizados a través de las medidas de mitigación y compensación propuestas y, por consecuencia, se genere afectación al espacio público o a la estructura urbana;
- El riesgo a la población en su salud o sus bienes no pueda ser evitado por las medidas propuestas en el estudio o por la tecnología constructiva y de sus instalaciones;
- Existe falsedad en la información presentada por los solicitantes o desarrolladores; y
- El proyecto altera de forma significativa la estructura urbana.

No obstante estas improcedencias, en Cuajimalpa y Álvaro Obregón se han construido grandes desarrollos inmobiliarios, que han generado graves afectaciones al espacio público, y que han alterado de forma significativa la estructura urbana.

Por su parte en la Ley Ambiental de Protección a la Tierra en el Distrito Federal, se establecen las siguientes disposiciones relativas a las autorizaciones de impacto ambiental:

**ARTÍCULO 44.-** *La evaluación de impacto ambiental es el procedimiento a través del cual la autoridad evalúa los efectos que sobre el ambiente y los recursos naturales pueden generar la realización de programas, obras y actividades de desarrollo dentro del territorio del Distrito Federal, a fin de evitar o reducir al mínimo efectos negativos sobre el ambiente, prevenir futuros daños al ambiente y propiciar el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.*

...

**ARTÍCULO 46.-** *Las personas físicas o morales interesadas en la realización de obras o actividades que impliquen o puedan implicar afectación del medio ambiente o generación de riesgos requieren evaluación de impacto ambiental y, en su caso, de riesgo previo a la realización de las mismas. Las obras y actividades que requieren*



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

## Dip. Adela Piña Bernal

*autorización por encontrarse en el supuesto anterior, son las siguientes:*

*I. Los programas que en general promuevan cambios de uso en el suelo de conservación o actividades económicas o prevean el aprovechamiento de los recursos naturales del Distrito Federal;*

*II. Obras y actividades, o las solicitudes de cambio de uso del suelo que en los casos procedentes, pretendan realizarse en suelos de conservación;*

*III. Obras y actividades que pretendan realizarse en áreas de valor ambiental y áreas naturales protegidas de competencia del Distrito Federal;*

*IV. Obras y actividades dentro de suelo urbano en los siguientes casos:*

*a) Las que colinden con áreas de valor ambiental, áreas naturales protegidas, suelo de conservación o con vegetación acuática;*

*b) Nuevas actividades u obras de infraestructura, servicios o comerciales o sus ampliaciones, cuyos procesos requieran de medidas, sistemas o equipos especiales para no afectar los recursos naturales o para cumplir con las normas ambientales para el Distrito Federal; y*

*c) Obras, actividades o cambios de uso de suelo que se pretendan realizar en predios con cobertura arbórea significativa o cuerpos de agua competencia del Distrito Federal;*

*V. Obras y actividades para la extracción de materiales pétreos, cantera, tepetate, arcilla, y en general cualquier yacimiento; así como su regeneración ambiental;*

*VI. Obras y actividades que afecten la vegetación y los suelos de escurrimientos superficiales, barrancas, cauces, canales y cuerpos de agua del Distrito Federal, y en general cualquier obra o actividad para la explotación de la capa vegetal; con excepción de los que sean de competencia federal. Los casos y modalidades para la presentación de los estudios de impacto ambiental señalados en el párrafo anterior se establecerán en el Reglamento correspondiente a la materia y, en su caso, se precisarán en los manuales de trámites y servicios, guías técnicas, formatos y acuerdos administrativos correspondientes;*





**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

VII. *Las obras y actividades que se establezcan en el programa de ordenamiento ecológico del territorio;*

VIII. *Las obras y actividades de carácter público o privado, destinadas a la prestación de un servicio público;*

IX. *Vías de comunicación de competencia del Distrito Federal;*

X. *Zonas y parques industriales y centrales de abasto y comerciales;*

XI. *Conjuntos habitacionales;*

XII. *Actividades consideradas riesgosas en los términos de esta Ley;*

XIII. *Las instalaciones para el manejo de residuos sólidos e industriales no peligrosos, en los términos del Título Quinto, Capítulo V de esta Ley;*

XIV. *Aquellas obras y actividades que estando reservadas a la Federación, se descentralicen a favor del Distrito Federal;*

XV. *Aquellas obras y actividades que no estando expresamente reservadas a la Federación en los términos de la Ley General, causen o puedan causar desequilibrios ecológicos, rebasen los límites y condiciones establecidos en las disposiciones jurídicas referidas a la conservación del equilibrio ecológico y la protección al ambiente;*

XVI. *Obras de más de 10 mil metros cuadrados de construcción u obras nuevas en predios de más de cinco mil metros cuadrados para uso distinto al habitacional, para obras distintas a las mencionadas anteriormente, para la relotificación de predios y ampliaciones de construcciones que en su conjunto rebasen los parámetros señalados; y*

XVII. *Construcción de estaciones de gas y gasolina.*

...

**Artículo 56.-** *Las obras y actividades en suelo urbano que estarán sujetas a la evaluación de impacto ambiental a través de la presentación de un informe preventivo ante la Secretaría, además de las que se señalen en el Reglamento correspondiente a la materia, son las siguientes:*



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

**Dip. Adela Piña Bernal**

- a) Conjuntos habitacionales;
- b) Conjuntos habitacionales mixtos;
- c) Centros comerciales;
- d) Oficinas, y
- e) Estacionamientos mayores a diez mil metros cuadrados.

**Artículo 107.-** Con el propósito de asegurar la disponibilidad del agua y abatir los niveles de desperdicio, la Secretaría deberá:

I. a IV. ...

V. Considerar las disponibilidades de agua en la evaluación del impacto ambiental de las obras o proyectos que se sometan a su consideración.

En el Reglamento de Impacto Ambiental y Riesgo, sobre este tema se dispone que:

**Artículo 6.** Quienes pretendan realizar alguna de las siguientes obras o actividades, previamente a su ejecución requerirán obtener la autorización en materia de impacto ambiental de la Secretaría:

A) ...

B) ...

C) ...

**D) OBRAS O ACTIVIDADES DENTRO DE SUELO URBANO EN LOS SIGUIENTES CASOS:**

I. Las que colinden con áreas naturales protegidas, suelos de conservación y con vegetación de galería;

II. Nuevas actividades u obras de infraestructura, servicios o comerciales o sus ampliaciones, cuyos procesos requieran de medidas, sistemas o equipos especiales para no afectar los recursos naturales o para cumplir con las normas ambientales para el Distrito Federal.

...

E) ...



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

*F) OBRAS O ACTIVIDADES QUE AFECTEN LA VEGETACIÓN Y LOS SUELOS DE ESCURRIMIENTOS SUPERFICIALES, BARRANCAS, CAUCES, CANALES Y CUERPOS DE AGUA DEL DISTRITO FEDERAL Y EN GENERAL, CUALQUIER OBRA O ACTIVIDAD PARA LA EXPLOTACIÓN DE CAPA VEGETAL.*

*Todas las obras que se encuentren ubicadas en esta categoría.*

*G) ...*

*H) ...*

*I) ...*

*J) Conjuntos habitacionales que se ubiquen en cualquiera de los siguientes supuestos:*

*1) Que el conjunto involucre el manejo de sustancias peligrosas en la cantidad y estado físico establecidos en los listados a que se refiere el artículo 7º de este Reglamento.*

*2) Que el conjunto incluya la construcción de salón de fiestas, alberca, establecimiento comercial, o instalaciones de servicios distintas de las necesarias para la operación de la vivienda, cuando estas obras o instalaciones no formen parte del cuerpo de la edificación destinada para vivienda.*

*3) Que el conjunto pretenda localizarse en un predio con cobertura forestal significativa en los términos que establece la fracción XXX del artículo 3º de este Reglamento.*

*4) a 7) ...*

*II. Conjuntos habitacionales cuyos predios que afecten barranca, cañada, suelo de conservación, cuerpo de agua o área natural protegida.*

*K) ...*

*L) ...*

*M) ...*



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

*N) OBRAS DE MÁS DE DIEZ MIL METROS CUADRADOS DE CONSTRUCCIÓN U OBRAS NUEVAS QUE SE REALICEN EN PREDIOS DE MÁS DE CINCO MIL METROS CUADRADOS PARA USO DISTINTO AL HABITACIONAL.*

*Todas las obras que se encuentren ubicadas en esta categoría, siempre que se realicen en suelo urbano.*

O) ...

**Artículo 67.** *Una vez concluida la evaluación de la manifestación de impacto ambiental, la Secretaría deberá emitir en forma fundada y motivada, la resolución correspondiente en la que podrá:*

*I. ...*

*II. ...*

*III. Negar la autorización solicitada, cuando:*

*a) La instrumentación de los programas, o la realización de la obra o actividad se contraponga con lo establecido en la Ley, este Reglamento, las normas oficiales mexicanas, las normas ambientales en el Distrito Federal, los planes y programas de ordenamiento ecológico y de desarrollo urbano y demás disposiciones legales aplicables;*

*b) La obra o actividad afecte a la población en su salud o una o más especies amenazadas o en peligro de extinción, o a las zonas intermedias de salvaguarda y elementos que contribuyen al ciclo hidrológico, o a algún o algunos ecosistemas en particular, o*

*c) Exista falsedad en la información presentada por los promoventes, respecto de los impactos ambientales asociados con su instrumentación o realización.*

Al igual que en el caso de las disposiciones en materia de desarrollo urbano, también es evidente que diversos desarrollos inmobiliarios construidos en Cuajimalpa y Álvaro Obregón no han cumplido con las disposiciones en materia ambiental, ya que han afectado zonas intermedias de salvaguarda y elementos que contribuyen al ciclo hidrológico, o a algún o algunos ecosistemas en particular, así basta mencionar los grandes edificios que han sido levantados en barrancas afectándolas irreversiblemente, olvidando que estos espacios *“cumplen con una función ecológica importante, ya que son reservorios de especies de flora y fauna*



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

## Dip. Adela Piña Bernal

*silvestre y funcionan como corredores biológicos para la dispersión de especies o actúan como barreras naturales. Por otro lado, las barrancas tienen una gran relevancia desde el punto de vista hidrológico, ya que captan el agua de lluvia para la recarga del acuífero. Precisamente, en este último aspecto, la importancia de las barrancas se manifiesta por ser los cauces en cuyas laderas se infiltra el agua hacia el acuífero, el cual provee aproximadamente 70% del vital líquido que se consume en la Ciudad de México.”<sup>7</sup>*

Como ya se refirió ante la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México, se han presentado infinidad de denuncias en materia de violación de uso de suelo, por parte de desarrollos inmobiliarios en Cuajimalpa entre el 5 de diciembre de 2012 y el 5 de diciembre de 2018, se contabilizan 306 denuncias, de las cuales 20 se encuentran en investigación destacan por ejemplo las presentadas contra el proyecto denominado “Stampa Residencial” ubicado en Carretera México Toluca No. 5860, Colonia Contadero, Demarcación territorial Cuajimalpa, el cual se compone por 5 edificios de 20 niveles que albergan cientos de departamentos.

Expediente	Tipo de denuncia	Fecha de recepción	Actos, hechos y omisiones denunciados	Estado
<b><u>PAOT-2017-435-SOT-180</u></b>	Denuncia ciudadana	20 de febrero de 2017	Se está llevando a cabo la construcción de una segunda torre de un conjunto habitacional denominado Stampa, ubicado en Carretera México Toluca, manzana 2, lote 4593, colonia Contadero, delegación Cuajimalpa de Morelos.	En investigación
<b><u>PAOT-2018-3916-SOT-1681</u></b>	Denuncia ciudadana	24 de septiembre de 2018	La construcción del Proyecto Stampa Residencial ubicado en Carretera México Toluca No. 5860, Colonia Contadero, Demarcación territorial Cuajimalpa.	En investigación

<sup>7</sup> <http://www.paot.org.mx/centro/programas/barrancas/01antecedentes.html>



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

## Dip. Adela Piña Bernal

<b><u>PAOT- 2018-3922- SOT-1683</u></b>	Denuncia ciudadana	24 de septiembre de 2018	La realización de un proyecto de construcción denominado Stampa Residencial, compuesto por cinco o seis torres de 22 niveles de altura, presuntamente sin contar con las licencias correspondientes ni llevar a cabo las medidas de seguridad requeridas en materia de construcciones, sito en Carretera México Toluca, número 5860, colonia Contadero, demarcación territorial Cuajimalpa.	En investigación
<b><u>PAOT- 2018-4105- SOT-1777</u></b>	Denuncia ciudadana	20 de noviembre de 2018	Una construcción denominada Stampa Residencial que no cuenta con la manifestación de construcción, contando con reflectores que afectan a los vecinos y la grúa que ha causado afectaciones por falta de protección a colindancias) ubicada en Carretera México-Toluca, Número 5860, Colonia El Contadero, demarcación Cuajimalpa.	En investigación
<b><u>PAOT- 2018-4133- SOT-1784</u></b>	Denuncia ciudadana	08 de octubre de 2018	La realización de un proyecto de construcción denominado Stampa Residencial, compuesto por varias torres, que presuntamente rebasa los niveles permitidos por la zonificación y no cuenta con las licencias y permisos correspondientes, aunado al ruido que generan dichas actividades, sito en Carretera México Toluca, número 5860, colonia El Contadero, demarcación territorial Cuajimalpa.	En investigación
<b><u>PAOT- 2018-4141- SOT-1791</u></b>	Denuncia ciudadana	08 de octubre de 2018	La realización de un proyecto de construcción denominado Stampa Residencial, compuesto por varias torres, que presuntamente rebasan los niveles permitidos por	En investigación





**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

## Dip. Adela Piña Bernal

			la zonificación y no cuenta con las licencias y permisos correspondientes, aunado al ruido que generan dichas actividades, sito en Carretera México Toluca, número 5860, colonia El Contadero, demarcación territorial Cuajimalpa.	
<b><u>PAOT-2018-4165-SOT-1803</u></b>	Denuncia ciudadana	08 de octubre de 2018	Los trabajos de construcción que se llevan a cabo para dar lugar a un conjunto habitacional denominado Stampa Residencial, aunado al ruido que genera dichas actividades, sito en Carretera México-Toluca número 5860, Colonia El Contadero, Demarcación Territorial Cuajimalpa.	En investigación

Algunas otras como:

<b><u>PAOT-2018-3382-SOT-1458</u></b>	Denuncia ciudadana	16 de agosto de 2018	la presunta construcción de un desarrollo inmobiliario denominado Central Park-Santa Fe Residences, presuntamente sin contar con las autorizaciones correspondientes, la factibilidad de servicios ni la separación entre colindancias requerida, sito en Francisco J. Serrano, número 80, colonia Santa Fe Cuajimalpa, delegación Cuajimalpa de Morelos	En investigación
---------------------------------------	--------------------	----------------------	--	------------------

<b><u>PAOT-2018-3147-SOT-1367</u></b>	Denuncia ciudadana	03 de agosto de 2018	la realización de actividades de construcción presuntamente contraviniendo el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuajimalpa, aunado a la afectación negativa de la factibilidad de servicios hídricos y el impacto vial, sito en Carretera Federal México-Toluca, número 5286, Colonia el	En investigación
---------------------------------------	--------------------	----------------------	--	------------------



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

## Dip. Adela Piña Bernal

			Yaqui, Delegación Cuajimalpa de Morelos.	
--	--	--	--	--

<b><u>PAOT- 2018- 3382- SOT-1458</u></b>	Denuncia ciudadana	16 de agosto de 2018	la presunta construcción de un desarrollo inmobiliario denominado Central Park-Santa Fe Residences, presuntamente sin contar con las autorizaciones correspondientes, la factibilidad de servicios ni la separación entre colindancias requerida, sito en Francisco J. Serrano, número 80, colonia Santa Fe Cuajimalpa, delegación Cuajimalpa de Morelos	En investigación
--	--------------------	----------------------	--	------------------

Mientras que en Álvaro Obregón entre el 5 de diciembre de 2012 y el 5 de diciembre de 2018, se contabilizan 1050 denuncias, de las cuales 29 se encuentran en investigación.

En los últimos meses ha causado especial interés la probable construcción de un desarrollo inmobiliario más denominado “Origina Santa Fé”, sobre el cual la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, ha expresado lo siguiente:

*“Con relación al proyecto denominado “Origina Santa Fe” que se desarrolla en el predio ubicado en San Mateo 99, colonia Contadero, alcaldía Cuajimalpa, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) informa que ha abierto dos expedientes sobre dicho proyecto. La primera investigación concluyó el 28 de agosto del 2019, mediante una Resolución Administrativa. La segunda es una investigación de oficio abierta en enero de este año, la cual aún no concluye.*

*Del primer expediente concluido en agosto de 2019 se desprende lo siguiente:*

*1. La PAOT realizó dos reconocimientos de hechos, entre el 5 y el 25 de abril de 2019. En ambos se observaron trabajos de demolición y remoción de escombros para los cuales se requería Licencia Especial de Demolición. Durante la investigación, PAOT constató que dichos trabajos contaron con dicha autorización.*

*2. El desarrollador informó que aún no contaba con proyecto y PAOT constató que aún no existían estudios de impacto de movilidad, de impacto urbano ni evaluación de impacto ambiental.*



**CÁMARA DE  
DIPUTADOS**  
LXIV LEGISLATURA

3. En virtud de que a la fecha de emisión de la Resolución solo existían trabajos autorizados de demolición y remoción de escombros, la PAOT no advirtió ningún incumplimiento al Reglamento de Construcciones para la Ciudad de México, ni constató incumplimiento alguno a la Ley Ambiental de Protección a la Tierra de la Ciudad de México.

4. La PAOT también fue informada por la Dirección del Registro de los Planes y Programas de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la CDMX (SEDUVI), que el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo que exhibió el particular fue erróneamente emitido, toda vez que en el predio no se localiza un área con potencial de desarrollo y, en consecuencia, no le aplican las normas de fomento establecidas en el Polígono de Actuación de fecha 18 de abril de 2018. Por esta razón, la PAOT recomendó en dicha resolución a la SEDUVI, realizar las actuaciones administrativas necesarias para corregir tanto el Certificado de Zonificación como el Polígono de Actuación.

En enero del presente año, la PAOT abrió la Investigación de Oficio PAOT-2020-AO-3-SOT-1 sobre el mismo predio. Dicha investigación se encuentra en curso y en días recientes, la SEDUVI informó la emisión de un nuevo Polígono de Actuación para un proyecto en los predios ubicados en Carretera San Mateo–Santa Rosa 99, colonia Contadero, alcaldía Cuajimalpa, y Boulevard Adolfo Ruiz Cortines 4121, mismo que está siendo analizado por personal de esta Procuraduría para verificar que su emisión se haya hecho con apego a la normatividad. Cabe decir que sobre este nuevo Polígono de Actuación, la PAOT no ha emitido comentario, opinión o resolución alguna.”<sup>8</sup>

Además de los problemas de carácter urbano y ambiental que ha generado el desarrollo inmobiliario en estas demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, se debe de mencionar los de carácter social, así los pueblos originarios y de las colonias no residenciales han resentido el avasallamiento de estos imponentes desarrollos, el tener ahora por vecinos a estos desarrollos residenciales de alta plusvalía ha implicado una significativa elevación de los precios del suelo, y con ello el aumento de impuesto como el predial, lo cual ha implicado que los pobladores tengan que vender sus propiedades cediéndolas justamente a empresas inmobiliarias y generándose así un desplazamiento de la población originaria, también las costumbres, tradiciones y vida comunitaria de los pueblos originarios se ve amenazada ante el avance de estas nuevas formas de vida.

---

<sup>8</sup> [http://www.paot.org.mx/centro/comunicados\\_sintesis/2020/com\\_21.pdf](http://www.paot.org.mx/centro/comunicados_sintesis/2020/com_21.pdf)

Aquí cabe hacer mención al denominado fenómeno de “gentrificación” a partir del cual el desarrollo urbano intensivo produce un paisaje urbano cada vez más exclusivo y excluyente. *“Este proceso, ... es la reestructuración de clase y de relaciones sociales en un espacio urbano determinado. Se caracteriza, principalmente, por el desplazamiento de una población de menores recursos por otra con mayores ingresos.*

*Ese movimiento social es detonado por una fuerte inversión de capital en desarrollo inmobiliario y comercial que cambia el paisaje urbano, tanto física (aparecen fraccionamientos y comercios: bares y restaurantes) como socialmente (donde vivía gente de clase baja ahora conviven la media y alta)”<sup>9</sup>*

*“A pesar de que la gentrificación es un proceso que se da en todas las ciudades, actos como corrupción en los cambios de uso de suelo y la falta de herramientas que controlen la especulación inmobiliaria han acelerado esta situación en la Ciudad de México”<sup>10</sup>*

En Cuajimalpa y Álvaro Obregón, es innegable que los pueblos de San Pedro Cuajimalpa y San Mateo Tlaltenango pertenecientes a la primera demarcación, así como los pueblos de Santa Rosa Xochiac, San Bartolo Ameyalco, Santa Lucía Xantepec, Santa Fe y Tetelpan, pertenecientes a la segunda, están hoy en día sufriendo este proceso; el gran desarrollo inmobiliario del que ahora son testigos no ha generado mejoras urbanas y ambientales para ellos, sino todo lo contrario; por ejemplo el pueblo de San Mateo Tlaltenango que es el que colinda directamente con el desarrollo Santa Fe, presenta un grave deterioro en su imagen urbana y una acelerada descomposición social, aunque la realidad es similar en todos los demás.

---

<sup>9</sup> [https://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2015\\_750.html](https://www.dgcs.unam.mx/boletin/bdboletin/2015_750.html)

<sup>10</sup> <https://www.forbes.com.mx/corrupcion-causa-principal-del-aumento-de-la-gentrificacion-en-la-cdmx/>

*“En este sentido, la imposición del modelo de urbanización neoliberal en una zona con una estructura tradicional de poblamiento, una topografía muy accidentada y abundantes recursos naturales, que se consideran fundamentales para la sustentabilidad ambiental de la ciudad, ha causado problemas urbanos serios. La estructura territorial de los pueblos se caracterizó por la construcción de conectividad entre ellos mismos, pero poco relacionada con zonas no consideradas importantes, como el basurero de la ciudad, que ahora es el desarrollo Santa Fe. De esta manera, los caminos tradicionales se han saturado y no son suficientes para garantizar la conectividad regional y la movilidad necesaria para las nuevas zonas urbanas.”<sup>11</sup>*

Ante esta situación, es urgente que los gobiernos de la Ciudad de México, pero también el Estado de México, considerando que ambas entidades conforman una zona metropolitana, en la que en muchas partes sus fronteras están prácticamente desdibujadas justo por la conurbación urbana, revisen con urgencia estos esquemas de urbanización, que es evidente no son sustentables, y por el contrario han acarreado diversos problemas urbanos, ambientales y sociales, comprometiendo así la viabilidad de toda la zona metropolitana del Valle de México, para ello es necesario hacer una exhaustiva revisión de toda la normatividad en materia ambiental y de desarrollo urbano, y hacer las adecuaciones y ajustes necesarios que nos permitan contar con un verdadero desarrollo urbano equitativo y sustentable.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se propone el siguiente

---

<sup>11</sup> Cruz Rodríguez, María Soledad, op. Cit. P. 79

## **PUNTO DE ACUERDO**

**PRIMERO.** La Comisión Permanente del H. Congreso de la Unión, exhorta de manera respetuosa al Congreso de la Ciudad de México, así como a las secretarías de Desarrollo Urbano y Vivienda y de Medio Ambiente ambas del Gobierno de la Ciudad de México a que en el ámbito de sus atribuciones y competencias generen las acciones de carácter legislativo y administrativo que sean necesarias para que en las demarcaciones territoriales Cuajimalpa de Morelos y Álvaro Obregón se restrinja la construcción de proyectos inmobiliarios de alto impacto ya sean habitacionales, comerciales, de oficinas, o mixtos, que afecten o alteren el entorno social, urbano y medio ambiental de la zona en donde se pretendan edificar.

**SEGUNDO.** La Comisión Permanente del H. Congreso de la Unión, exhorta de manera respetuosa a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, de Medio Ambiente, al Instituto de Verificación Administrativa y a la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial todas de la Ciudad de México, para que en el ámbito de sus atribuciones realicen una investigación exhaustiva sobre todas las autorizaciones otorgadas durante los últimos 6 años para la construcción de desarrollos inmobiliarios de alto impacto en las demarcaciones territoriales Cuajimalpa de Morelos y Álvaro Obregón, y se impongan, en caso de detectarse irregularidades y violaciones a la normatividad correspondiente, las sanciones de carácter administrativo que procedan, independientemente de las de carácter penal, así como las de carácter civil.

Dado en el Salón de sesiones del Senado de la República, sede de la Comisión Permanente del H. Congreso de la Unión el día 15 de julio de 2020

**ATENTAMENTE**