



III LEGISLATURA

## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



### DIPUTADA MARTHA SOLEDAD ÁVILA VENTURA

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

III LEGISLATURA

**P R E S E N T E**

Las y los legisladores del Grupo Parlamentario del Partido Verde Ecologista de México y la Diputada Paula Alejandra Pérez Córdova, del Grupo Parlamentario de Morena y, en el Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, en términos de lo dispuesto por los artículos 29 apartado D, inciso b); 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México; artículos 12, fracción II; 13, fracción I, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y artículos 5 fracción I, 95, fracción II del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Poder Legislativo la presente **INICIATIVA POR LA QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, (en materia de creación de reservas territoriales)**, para quedar como sigue:

### OBJETIVO DE LA INICIATIVA

Reconocer las reservas territoriales como un elemento del Ordenamiento Territorial, con la finalidad de que estas formen parte de los instrumentos de Planeación y sirvan para integrar una bolsa de inmuebles que abonen al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, en beneficio de las y los habitantes de la Ciudad de México.

### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A nivel mundial, la previsión de reservas territoriales para vivienda social se ha consolidado como una política pública clave para enfrentar el déficit habitacional, promover la equidad

urbana y garantizar el derecho a la vivienda. En distintos países y regiones, los gobiernos han implementado mecanismos de planificación urbana que incentivan que se destine parte del suelo disponible para viviendas destinadas a las personas que requieren una atención prioritaria, con el objetivo de evitar la segregación espacial y facilitar una mayor integración social.

Las reservas territoriales pueden pertenecer a los distintos niveles del estado, y poseen como objetivo colocar tierra en el mercado legal para hacer más accesible la misma a la población de bajos ingresos; esto sea como impacto directo, a través de los mecanismos que utiliza el Estado para vender o donar o arrendar sus tierras o, de forma indirecta, bajando los precios del suelo en mercado legal.

Los ejemplos de reformas urbanas desde la década de los sesenta del siglo pasado, en las cuales los bancos de tierra eran uno de los instrumentos más importantes, sólo han quedado en proyectos y recién luego de muchas décadas, se han comenzado a implementar políticas de reservas territoriales. El país con mayor experiencia en este sentido es México. En Colombia asimismo se ha comenzado, con muchas limitaciones, al igual que en Brasil. En otros países, sólo se ha aplicado en escasas oportunidades.<sup>1</sup>

En Europa Occidental, países como Francia, España y Países Bajos han establecido cuotas obligatorias de vivienda social en nuevos desarrollos urbanos. Por ejemplo, Francia impone a los municipios tener al menos un 20% de su parque habitacional destinado a vivienda social bajo la Ley de Solidaridad y Renovación Urbana (Solidarité et Renouvellement Urbain). Esto ha forzado la integración territorial y ha limitado la concentración de pobreza.

---

<sup>1</sup>Nora Clichevsky, CEPAL, Previniendo la Informalidad urbana en América Latina y el Caribe. Santiago de Chile, Mayo 2006.

En América Latina, países como Brasil, Chile y Colombia, han establecido en sus planes de ordenamiento territorial la inclusión de reserva de suelo para vivienda social como respuesta a la urbanización informal y a la exclusión histórica de los sectores populares. Brasil, por ejemplo, ha utilizado instrumentos como las Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS) para proteger y planificar áreas destinadas a la vivienda popular.

En el transcurso del tiempo, en México se ha realizado modificaciones a la Constitución nacional que han significado un nuevo rumbo en la política urbana, posibilitando la implementación de reservas territoriales. La Ley Agraria aprobada en 1992, estableció dos mecanismos por medio de los cuales la tierra ejidal puede incorporarse al desarrollo urbano por voluntad de sus propietarios: la aportación de tierras de uso común a una sociedad mercantil y la adopción del dominio pleno de parcelas ejidales. En el primer caso, se trata de las tierras de uso común (esto es, las que no han sido parceladas y que por ello son propiedad del núcleo en su conjunto) que son aportadas para proyectos inmobiliarios que se gestionan en forma colectiva. En el segundo caso, son las parcelas que pertenecen a los ejidatarios en lo individual, sobre las cuales ellos pueden, con la anuencia de la asamblea, adquirir la plena propiedad, con lo cual la tierra deja de formar parte del ejido y sus dueños la pueden vender libremente.<sup>2</sup>

Incluso en el Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, se establecen Estrategias Prioritarias y Acciones Puntuales<sup>3</sup>, es así que la Estrategia prioritaria 1.5 Promover la generación, sistematización y difusión de información desagregada en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, para la toma de

<sup>2</sup> <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/e49f6dde-7997-4de1-bffd-14fa3e5d920f/content>

<sup>3</sup> El referido instrumento puede ser consultado en [https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/643102/PNOTDU\\_VERSION\\_FINAL\\_28.05.2021-comprimido.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/643102/PNOTDU_VERSION_FINAL_28.05.2021-comprimido.pdf)

decisiones que permitan: diagnosticar, monitorear y atender la problemática, así como identificar áreas de oportunidad; de manera particular se destaca en la parte que interesa la Acción 1.5.5 que precisa que se debe impulsar la creación de un inventario de reservas territoriales de suelo urbano y urbanizable, para generar proyectos de desarrollo urbano dirigidos a satisfacer las necesidades de vivienda, equipamiento e infraestructura.

Así también en la estrategia 4.2 Fortalecer las acciones de ordenamiento territorial para desincentivar los asentamientos humanos irregulares, evitar la especulación del suelo y el cambio del uso del suelo en las zonas rurales, se precisa la acción 4.2.2 Considerar las necesidades de vivienda social, el equipamiento y la infraestructura de los sectores rural y agrario, en la determinación de reservas territoriales y en la enajenación de terrenos nacionales aptos para asentamientos humanos.

En ese contexto, debemos tener claro que la previsión de reservas territoriales para vivienda social constituye una herramienta fundamental de la política urbana y de vivienda para nuestro país, especialmente en lugares donde existe un déficit habitacional y una creciente demanda de vivienda asequible. Es por ello que la presente iniciativa nace con el objetivo de destinar, dentro del proceso de planificación urbana, áreas específicas del territorio para el desarrollo de viviendas de interés social, con el fin de garantizar el acceso equitativo a una vivienda digna para los sectores de menores ingresos.

Desde un enfoque normativo y de planificación, la presente iniciativa propone que esta previsión de las reservas territoriales se inserta dentro de los instrumentos de Planeación de la Ciudad y las estrategias de desarrollo urbano sostenible, con la finalidad de anticipar el crecimiento poblacional y la expansión urbana, asegurando que una parte del suelo

urbanizable o urbanizado esté disponible y reservado para proyectos habitacionales de carácter social, evitando así la exclusión territorial y la segregación socioespacial.

A mayor abundamiento, debemos tener presente que en este año 2025, el Gobierno de México, bajo la administración de la presidenta Doctora Claudia Sheinbaum Pardo, ha dado comienzo a la implementación de una política de Vivienda que se centra en garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna, priorizando a los sectores más vulnerables de la población. Esta estrategia se articula a través de diversos programas e iniciativas que buscan reducir el déficit habitacional y promover la equidad social. Dentro de los referidos programas tenemos a los siguientes:

- Programa Nacional de Vivienda 2025-2030.
- Vivienda para el Bienestar.
- Programa de Vivienda en Renta para Jóvenes.
- Regularización y Mejoramiento de Viviendas.

Resulta de interés señalar que, en diciembre de 2024, la Presidenta de México, Doctora Claudia Sheinbaum Pardo, informó que, para la ejecución del Programa Nacional de Vivienda para el Bienestar, el Gobierno de México ya cuenta con una reserva territorial de 261 predios lo que representa la meta total para la construcción de nuevas viviendas en 2025, además celebró que en algunas zonas ya se realizan proyectos ejecutivos.<sup>4</sup>

En ese orden de ideas, la presente iniciativa plantea una reforma al artículo 43 de la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México cuyo objetivo fortalecer

---

<sup>4</sup> Información consultada en [https://www.gob.mx/presidencia/prensa/ya-hay-reserva-territorial-para-construccion-de-nueva-vivienda-en-2025-presidenta-claudia-sheinbaum?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.gob.mx/presidencia/prensa/ya-hay-reserva-territorial-para-construccion-de-nueva-vivienda-en-2025-presidenta-claudia-sheinbaum?utm_source=chatgpt.com)

el marco normativo que regula la planeación del desarrollo urbano, con un enfoque en la sustentabilidad y el aprovechamiento racional del territorio. Esta reforma traerá múltiples beneficios a la ciudad y sus habitantes, al establecer normas claras y precisas sobre la ocupación y aprovechamiento del suelo, se brindará mayor certidumbre jurídica a los desarrolladores y constructores, facilitando la planificación y ejecución de proyectos. Según datos de la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC), la industria de la construcción contribuye con aproximadamente el 6.8% del Producto Interno Bruto (PIB) de México.

La creación de reservas territoriales para el desarrollo de vivienda social y la regulación del uso del suelo incentivarán la inversión en proyectos de construcción, generando empleo y dinamizando la economía local. En 2021, el sector construcción generó alrededor de 6 millones de empleos en México, siendo uno de los principales motores económicos del país. La inclusión de principios de desarrollo sustentable promoverá la adopción de prácticas constructivas innovadoras y amigables con el medio ambiente, posicionando al sector como líder en sostenibilidad.

La regulación de la ocupación del suelo contribuirá a un desarrollo urbano más ordenado y equitativo, mejorando la calidad de vida de los habitantes y reduciendo la desigualdad territorial. La Ciudad de México enfrenta desafíos significativos en términos de crecimiento poblacional y distribución de recursos, lo que hace esencial una planificación adecuada.

Al establecer herramientas para la preservación del suelo de conservación y el uso eficiente del suelo urbano, se garantizará la protección de los recursos naturales y la biodiversidad de la ciudad. Actualmente, solo el 5% del agua consumida en la ciudad recibe tratamiento, lo que subraya la necesidad de mejorar la gestión de recursos hídricos.

La creación de reservas territoriales para vivienda social facilitará el acceso a vivienda digna para los sectores más vulnerables de la población, promoviendo la inclusión social. La falta de vivienda adecuada es un problema crítico en la Ciudad de México, donde la demanda supera con creces la oferta disponible.

La planificación adecuada del territorio permitirá una mejor distribución y acceso a servicios públicos esenciales, como agua, transporte y áreas verdes, mejorando la calidad de vida de todos los habitantes. La infraestructura de servicios es fundamental para el desarrollo sostenible de la ciudad. La reforma contribuirá a reducir la desigualdad social al promover un acceso más equitativo a los recursos y servicios urbanos. Esto incluye la creación de espacios públicos accesibles y seguros, así como la mejora de la infraestructura en zonas marginadas, lo que fomentará la cohesión social y el bienestar comunitario. La inversión en proyectos de construcción y desarrollo urbano generará un impacto positivo en la economía local, creando empleos y fomentando el crecimiento de pequeñas y medianas empresas.

Además, la mejora de la infraestructura urbana atraerá nuevas inversiones y fortalecerá el comercio local. La planificación del desarrollo urbano incluirá la creación de sistemas de transporte eficientes y sostenibles, lo que reducirá el tráfico y la contaminación, mejorando la movilidad y la calidad del aire en la ciudad. Esto beneficiará tanto a los habitantes como al medio ambiente. La reforma promoverá la participación activa de la ciudadanía en la planificación y desarrollo urbano, asegurando que las necesidades y opiniones de los habitantes sean tomadas en cuenta.

Esto fortalecerá la democracia participativa y la transparencia en la toma de decisiones. La preservación y revitalización de áreas históricas y culturales será una prioridad, promoviendo el turismo y el orgullo local. La protección del patrimonio cultural contribuirá a



mantener la identidad y el legado de la Ciudad de México. La reforma incluirá medidas para mejorar la resiliencia de la ciudad ante desastres naturales, como terremotos e inundaciones. Esto se logrará mediante la implementación de normas de construcción más estrictas y la creación de infraestructura resistente y segura.

Uno de los principales beneficios sociales es la preservación ambiental. La reforma establece herramientas para la conservación del suelo y el uso eficiente del suelo urbano, lo que garantiza la protección de los recursos naturales y la biodiversidad de la ciudad. Esto es crucial en una ciudad donde solo el 5% del agua consumida recibe tratamiento, subrayando la necesidad de mejorar la gestión de recursos hídricos.

Además, la creación de reservas territoriales para vivienda social facilitará el acceso a vivienda digna para los sectores más vulnerables de la población, promoviendo la inclusión social. La falta de vivienda adecuada es un problema crítico en la Ciudad de México, donde la demanda supera con creces la oferta disponible. Esta medida ayudará a reducir la brecha de desigualdad y a proporcionar un hogar seguro y accesible para más personas.

La planificación adecuada del territorio también permitirá una mejor distribución y acceso a servicios públicos esenciales, como agua, transporte y áreas verdes, mejorando la calidad de vida de todos los habitantes. La infraestructura de servicios es fundamental para el desarrollo sostenible de la ciudad y para asegurar que todos los ciudadanos tengan acceso a los recursos necesarios para una vida digna.

Otro aspecto importante es la reducción de la desigualdad social. La reforma promoverá un acceso más equitativo a los recursos y servicios urbanos, incluyendo la creación de espacios públicos accesibles y seguros, y la mejora de la infraestructura en zonas



marginadas. Esto fomentará la cohesión social y el bienestar comunitario, creando una ciudad más inclusiva y equitativa.

En conclusión, esta reforma al artículo 43 de la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México busca promover un desarrollo urbano sustentable, equitativo y ordenado, beneficiando tanto al sector constructor como a la ciudad en su conjunto. Al abordar temas cruciales como la preservación ambiental, el acceso a vivienda, la movilidad urbana y la participación ciudadana, esta reforma contribuirá significativamente al bienestar y la calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México.

Se propone quedar de la siguiente manera:

LEY DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO  
CIUDAD DE MÉXICO

| TEXTO VIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | TEXTO PROPUESTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Artículo 43.- La planeación del desarrollo de la Ciudad se realizará a través del Sistema de Planeación y sus instrumentos contemplarán:<br><br>A. ...<br><br>I. al II. ...<br><br>B. ...<br><br>Deberá contener las normas generales y las herramientas e instrumentos de la ocupación y aprovechamiento del suelo en todas sus | Artículo 43.- La planeación del desarrollo de la Ciudad se realizará a través del Sistema de Planeación y sus instrumentos contemplarán:<br><br>A. ...<br><br>I. al II. ...<br><br>B. ...<br><br>Deberá contener las normas generales y las herramientas e instrumentos de la ocupación y aprovechamiento del suelo en todas sus |

|                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| dimensiones, así como establecer los principios e instrumentos asociados al desarrollo sustentable en el suelo de conservación, el uso equitativo y eficiente del suelo urbano y las áreas estratégicas para garantizar la viabilidad de los servicios ambientales. | dimensiones, <b>incluyendo la creación y consideración de reservas territoriales para el desarrollo de vivienda social adecuada, que permita la integración social</b> ; así como establecer los principios e instrumentos asociados al desarrollo sustentable en el suelo de conservación, el uso equitativo y eficiente del suelo urbano y las áreas estratégicas para garantizar la viabilidad de los servicios ambientales. |
| ...                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ...                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| I. al III. ...                                                                                                                                                                                                                                                      | I. al III. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| C. ...                                                                                                                                                                                                                                                              | C. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ...                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ...                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ...                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ...                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| I. ...                                                                                                                                                                                                                                                              | I. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| D. ...                                                                                                                                                                                                                                                              | D. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ...                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ...                                                                                                                                                                                                                                                                 | ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| E. ...                                                                                                                                                                                                                                                              | E. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| I. ...                                                                                                                                                                                                                                                              | I. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| F. ...                                                                                                                                                                                                                                                              | F. ...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|        |        |
|--------|--------|
| ...    | ...    |
| G. ... | G. ... |
| ...    | ...    |
| H. ... | H. ... |
| ...    | ...    |
| I. ... | I. ... |
| ...    | ...    |
| ...    | ...    |
| ...    | ...    |
| ...    | ...    |

Por lo anteriormente expuesto, fundado y motivado, sometemos a consideración de esta soberanía, la siguiente iniciativa que se denomina:

**DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES AL ARTÍCULO 43 DE LA LEY DEL SISTEMA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

**ÚNICO.** – Se reforman el Artículo 43, apartado B, párrafo segundo, de la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 43.- La planeación del desarrollo de la Ciudad se realizará a través del Sistema de Planeación y sus instrumentos contemplarán:

A. ...

I. al II. ...

B. ...

Deberá contener las normas generales y las herramientas e instrumentos de la ocupación y aprovechamiento del suelo en todas sus dimensiones, **incluyendo la creación y consideración de reservas territoriales para el desarrollo de vivienda social adecuada, que permita la integración social**; así como establecer los principios e instrumentos asociados al desarrollo sustentable en el suelo de conservación, el uso equitativo y eficiente del suelo urbano y las áreas estratégicas para garantizar la viabilidad de los servicios ambientales.

...

...

I. al III. ...

C. ...

...

...

...

...

I. ...

D. ...

...

...

E. ...

I. ...

F. ...

...

G. ...

...

H. ...

...

I. ...

...

...

...

...

## TRANSITORIOS

**PRIMERO.** Remítase a la persona Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** El presente decreto entrará en vigor al día siguiente al de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

Dado en el Recinto de Donceles, a los seis días del mes de mayo del dos mil veinticinco.



III LEGISLATURA

## GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO VERDE ECOLOGISTA CIUDAD DE MÉXICO



Suscriben;

*JESÚS SESMA SUÁREZ*

Dip. Jesús Sesma Suárez  
Coordinador

*Elvia Guadalupe Estrada Barba*

Dip. Elvia Guadalupe Estrada Barba

*Rebeca Peralta León*

Dip. Rebeca Peralta León

*Claudia Neli Cervantes Morales*

Dip. Claudia Neli Morales Cervantes

*Paula Alejandra Pérez Córdova*

Dip. Paula Alejandra Pérez Córdova

*MANUEL TALAYERO PARIENTE*

Dip. Manuel Talayero Pariente

*Yolanda García Ortega*

Dip. Yolanda García Ortega

Dip. Iliana Ivón Sánchez Chávez

Dip. Israel Moreno Rivera

Dip. Juan Estuardo Rubio Gualito

Dip. Víctor Gabriel Varela López