

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



**DIPUTADO JESUS SESMA SÚAREZ  
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL  
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, III  
LEGISLATURA  
PRESENTE:**

El que suscribe, Diputado Cesar Emilio Guijosa Hernández, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, ante este H. Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura y con fundamento en lo establecido por el artículo 122 apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los diversos 29 apartado A, numeral 1; apartado D inciso a) y 30, numeral 1, inciso a), todos de la Constitución Política de la Ciudad de México en armonía con el dispositivo 12, fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y lo relativo a los articulados 5 fracción I, 82, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este H. Pleno, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ARTÍCULO 276 QUINQUIES AL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA**, con base en el siguiente;

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

Esta iniciativa busca adicionar el artículo 276 QUINQUIES al Código Penal para el Distrito Federal, con el objetivo de fortalecer el marco penal para la implementación de políticas públicas orientadas al incremento planificado de construcciones en espacios de la Ciudad de México. Cabe señalar que, aún y cuando en la legislación vigente se establezcan sanciones relacionadas con este tema, establecidas fundamentalmente en el artículo 276 QUATER del Código Penal para el Distrito Federal, estas sanciones se refieren a los medios comisivos, tales como la sola falsificación o expedición ilegal de licencias, permisos y certificados emitidos por servidores públicos. Esta adición busca complementar el Capítulo XV “Corrupción Inmobiliaria” para ampliar y aplicar la sanción a cualquier persona física o moral que cometa el delito de construcción indebida o permita la construcción de inmuebles que exceda las características establecidas en la Ley o en cualquier instrumento de Ordenamiento Territorial.

# CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## III LEGISLATURA

### DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ



Con el objeto de dar cabal cumplimiento a lo establecido en el numeral 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntuamente los siguientes elementos:

#### I. PROBLEMÁTICA A RESOLVER

El crecimiento de la ciudad y la demanda habitacional han incentivado la edificación fuera de los parámetros autorizados por los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano o Programas Parciales. Este desarrollo y crecimiento urbano incluye procesos de planeación y ejecución; la planeación urbana aporta las disposiciones jurídico-normativas relacionadas con la utilización racional del suelo, con las regulaciones de la propiedad inmobiliaria, con la conducción de una dinámica urbana a través de reglamentar el proceso de urbanización y de construcción.

Una de las causas del crecimiento desordenado de la Ciudad ha sido la incorporación masiva de suelo para la construcción habitacional, sin que se cuente con una planeación del desarrollo de acuerdo a la vocación del territorio<sup>1</sup>. Durante décadas han predominado los intereses económicos, de grupos y particulares sin respetar las políticas públicas de suelo urbano, sin considerar el impacto territorial y social del incremento de densidades de ocupación en el territorio.

Este modelo de crecimiento urbano, aunado a la incursión de las empresas constructoras e inmobiliarias en los mercados financieros, ha dado lugar a lo que se conoce como “boom inmobiliario”, un proceso que constantemente transforma y afecta al territorio, causa daños socioambientales y desplaza a las poblaciones de sus lugares de origen<sup>2</sup>. La idea del suelo como mercancía produjo especulación inmobiliaria que llevo a dar infracciones de la Ley y un fenómeno de atajos

<sup>1</sup> CONEVAL. (2019). “Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa”. CONEVAL. Obtenido de: :

[https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos\\_Sociales/Dosieres\\_Derechos\\_Sociales/Retos\\_Derecho\\_Vivienda.pdf](https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf) 2

<sup>2</sup> Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (2015). Planeación urbana y suelo. Reporte nacional de México. Hábitat III.

# CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## III LEGISLATURA

### DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ



inmobiliarios que tergiversó principios urbanísticos, la densificación y la altura en función de la sostenibilidad, como producto el encarecimiento del suelo, de las rentas, de la posibilidad de comprar una vivienda, la construcción y expansión indebida.

Este “*boom inmobiliario*”, que se traduce en construcciones indebidas de inmuebles, es producto de la colusión entre servidores públicos y particulares, empresas, franquicias etc., que han causado mucha desigualdad en la sociedad, puesto que las obras o construcciones irregulares, violatorias y al margen de la ley, ocasionan graves daños y afectaciones a los habitantes y sus comunidades de la Ciudad de México, además generan un incremento desmedido y desproporcionado en el valor de tales inmuebles, en perjuicio de la mayoría de la población, que ni siquiera resuelve el problema de acceso a una vivienda digna y adecuada a favor de la población más vulnerable de la Ciudad.

En una nota publicada el 3 de diciembre de 2024, a través del Portal electrónico de la Universidad IBERO, comenta que desde 2017, el Observatorio de Conflictos Socioambientales de la Universidad Iberoamericana, por sus siglas “OCSA”, registró más de 100 megaproyectos de extractivismo urbano dentro de la Ciudad de México, particularmente proyectos de carácter inmobiliario, siendo la alcaldía Álvaro Obregón la que más desarrollos de carácter inmobiliario posee, con 21; seguida de Benito Juárez con 16, Cuauhtémoc con 15, Coyoacán con 14, Miguel Hidalgo con 11 y Cuajimalpa y Gustavo A. Madero con 7<sup>3</sup>.

De acuerdo, con la información publicada por el Gobierno de la Ciudad de México a través del portal de datos abiertos en el apartado de “desarrollos Irregulares en la Ciudad de México”, construyeron 800 departamentos en 264 pisos excedentes e

<sup>3</sup> IBERO. (2024). “Opinión. Desplazamiento forzado por procesos de hiperurbanización”. Programa de Asuntos Migratorios de Universidad Iberoamericana. Obtenido de: [Opinión. Desplazamiento forzado por procesos de hiperurbanización | IBERO](https://app.con-certeza.mx/info/68e415b2103891087550dce2)

# CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## III LEGISLATURA

### DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ



irregulares, ubicados en 130 inmuebles localizados en la ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, construcciones que rebasan los niveles de construcción permitidos<sup>4</sup>.

Un ejemplo claro, en la alcaldía Benito Juárez, en agosto de 2021 tras registrarse una explosión en un inmueble ubicado en Avenida Coyoacán, que provocó la destrucción de la fachada de un edificio de departamentos de reciente construcción<sup>5</sup>. Desató un evento que coincidió con las irregularidades en la construcción del edificio, lo que llevó a la Fiscalía de Ciudad de México a iniciar una investigación, donde se encontró que particulares, empresarios, franquicias y servidores públicos estaban coludidos en una red de construcciones ilegales, sobre pasando características permitidas en los Programas de Desarrollo, lo que estimó la Secretaría de Desarrollo Económico de la Ciudad de México en ingresos ilegales por más de 7 mil millones de pesos. Entre los implicados en el caso, cobra especial relevancia la participación del ex jefe delegacional de Benito Juárez durante el periodo 2015-2018, de acuerdo con la información que se ha hecho pública, recibió un soborno por más de 15 millones de pesos por parte de un empresario constructor para construir 100 departamentos en un complejo habitacional<sup>6</sup>.

Sucesos como estos, han provocado, injusticias a las comunidades que, por muchos años, han sido habitantes de esas zonas o lugares en dónde se han construido, desarrollado y comercializado tales obras, en total contravención a los ordenamientos jurídicos aplicables, lo que ha dado pauta a que se presente el grave fenómeno de la “gentrificación” o el “desplazamiento forzado”.

Bajo este contexto, se evidencia la necesidad de fortalecer el marco legal para frenar, inhibir y combatir las conductas infractoras. No hay derecho sin obligaciones, y no hay obligaciones sin derecho, el presente y el futuro de la ciudad no está más en

<sup>4</sup> Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2023). “Desarrollos Inmobiliarios Irregulares: Benito Juárez”. SEDUVI: Portal de Datos Abiertos. Obtenido de: [Desarrollos inmobiliarios irregulares - Desarrollos inmobiliarios irregulares \(Benito Juárez\) - Portal de Datos Abiertos de la CDMX](https://www.seduvi.gob.mx/datos-abiertos/desarrollos-inmobiliarios-irregulares-benito-juarez)

<sup>5</sup> EL PAÍS. (2024). “E caso de Corrupción urbanística en Ciudad de México”. Periódico digital: el PAÍS. Obtenido de: [Todo sobre el cartel inmobiliario, el caso de corrupción urbanística en Ciudad de México | EL PAÍS México](https://elpais.com/mexico/2024/01/15/e-case-de-corrupcion-urbanistica-en-ciudad-de-mexico/)

<sup>6</sup> Excelsior. (2024). “Vinculan a proceso a 10 empresarios en CDMX por el Cártel Inmobiliario”. Periódico Digital, EXCELSIOR. Obtenido de: [Vinculan a proceso a 10 empresarios en CDMX por el Cártel Inmobiliario](https://www.excelsior.com.mx/nacional/vinculan-a-proceso-a-10-emprendedores-en-cdmx-por-el-cartel-inmobiliario-430210.html)

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



su periferia sino en el espacio edificable, que está casi todo encima de espacios ya edificados.

**II. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN**

Los conflictos asociados a la expansión urbana y a las transformaciones del espacio habitable constituyen uno de los principales desafíos de nuestro tiempo. Las dinámicas de crecimiento poblacional, especulación inmobiliaria y densificación irregular han generado tensiones socio–territoriales que comprometen la planeación urbana, la seguridad estructural y la habitabilidad de la Ciudad de México.

En tal contexto, las construcciones que exceden lo autorizado en los Programas de Desarrollo Urbano o en las licencias correspondientes, sin cumplir los requisitos previstos por la ley y los instrumentos de ordenamiento territorial, representan no sólo una infracción administrativa, sino una afectación directa al interés público y a los derechos fundamentales de las personas.

Por ello, la adición del artículo 276 Quinques al Código Penal para el Distrito Federal se erige como una respuesta normativa proporcional y necesaria, orientada a mitigar y corregir los efectos de la expansión descontrolada del espacio urbano. Su propósito no se limita a sancionar a los servidores públicos que autorizan, toleran o encubren estas prácticas, sino que también alcanza a las personas físicas o morales que las promueven o ejecutan, asegurando así una responsabilidad integral y equitativa frente a la ilegalidad inmobiliaria.

Tales condiciones se pueden resumir diciendo que, mientras en el siglo XX la expansión de la ciudad se producía de manera horizontal, hoy en día tiene lugar hacia arriba, lo que en parte explica la intensidad y el carácter de los conflictos propios de nuestra época. Es el espacio edificable en las áreas ya urbanizadas, y no la tierra rural de la periferia urbana, el objeto principal de la disputa urbana de nuestros días. Efectivamente, el crecimiento horizontal, en diversas modalidades, fue la forma en que se dio respuesta a las necesidades de una población creciente durante gran parte de este siglo. Incluso quienes no tenían para pagar un lugar donde vivir en los

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



espacios urbanos del “sector formal” de la ciudad encontraron acomodo dentro del Distrito Federal a través de las colonias populares que, a pesar de su origen casi siempre irregular, tarde o temprano eran incorporadas al orden de la ciudad mediante la regularización y la paulatina introducción de los servicios.

En los Programas de Desarrollo Urbano, tanto los Delegacionales como los Parciales establecen la Planeación del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial en áreas específicas de la Ciudad de México, en el caso de los programas parciales es importante señalar, que de acuerdo con lo establecido en el Artículo Sexto Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero de 1996, durante la realización de la Consulta Pública de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, se determinó la confirmación modificación o cancelación de los acuerdos por los que se determinaba como Zonas Especiales de Desarrollo Controlado; por consiguiente pasaron a denominarse Programas Parciales de Desarrollo Urbano. Actualmente en la Ciudad de México existen un total de 47 Programas Parciales, los 16 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano de Alcaldías y el Programa General de Desarrollo<sup>7</sup>. Estos constituyen el elemento rector en materia de Planeación y el Ordenamiento territorial que integran a la Ciudad de México

Aunque existen estos instrumentos de Planeación y reformas a Leyes en materia de Vivienda, que mediante la integración de las políticas habitacionales en la política urbana a través de la planeación urbana y de mejoramiento del hábitat o la reciente integración del término “vivienda adecuada” a Ley de Vivienda y diversas Leyes, es una realidad que se han venido transgrediendo los usos de suelo para los límites de construcción tanto de inversión en construcción de empresas constructoras, estas más que ajustarse a un esquema de planeación urbana, se adecuaron a los requerimientos del mercado del suelo y su tendencia a la producción mercantil de vivienda, generando la especulación inmobiliaria y el “boom inmobiliario”.

<sup>7</sup> Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (s/f). “*Programas de Desarrollo Urbano*”. Gobierno de la Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Obtenido de: [Programas Delegacionales](#)

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



En este sentido vale la pena señalar que la financiarización de la vivienda ha impulsado una serie de desventajas de establecer medidas de control y protección de los precios de renta o alquiler y las condiciones sobre el uso. De acuerdo al Informe de la Relatora Especial de las Naciones Unidas, sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuada y sobre el derecho de no discriminación; "La financierización de la vivienda" se refiere a los cambios estructurales en los mercados de la vivienda y financieros y en la inversión mundial que han dado lugar a que la vivienda se considere una mercancía, por parte de empresas constructoras e inmobiliarias, una forma de acumulación de riqueza y a menudo una garantía de los instrumentos financieros que se comercializan, infringiendo los derechos humanos elementales (Derecho a la vivienda)<sup>8</sup>.

Al respecto, el artículo 26 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, especifica que la política habitacional en la Ciudad de México tiene como finalidad respetar, proteger, promover y garantizar el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan este territorio, a través de dos tipos de principios: los relacionados con la producción y costo de la vivienda de bajo costo y el manejo del suelo, este último para promover la ciudad compacta, construcción de vivienda en usos mixtos, que la vivienda cuente con redes de transporte público e infraestructura de movilidad, impulsar la vivienda incluyente en zonas intraurbanas; crear mecanismos para combatir los procesos de acaparamiento, subutilización y especulación de los terrenos, que tiendan a revertir a favor de la sociedad el valor generado por el desarrollo y el crecimiento urbano, entre otros.

En tratados internacionales, la Organización de las Naciones Unidas, ONU-HABITAT la vivienda adecuada está reconocida como un derecho en los instrumentos internacionales incluidos en la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales desde el año de 1991 y que paulatinamente se han originado cambios en la Legislación y

<sup>8</sup> UNO. (2017). "Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación". UNU: INFORME. Obtenido de: <https://documents-ddsn.un.org/doc/UNDOC/GEN/G17/009/61/PDF/G100961.pdf?o=enElement>

# CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

## III LEGISLATURA

### DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ



principalmente en la Ley de Vivienda promulgada en el año de 2006<sup>9</sup>. Cambiando el termino de “vivienda digna” por “vivienda adecuada”. De los 7 elementos que se consideran para tener una vivienda adecuada, la **Seguridad Jurídica de la tenencia**, son las condiciones que garantizan a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso e ilegales, el hostigamiento y otras amenazas de la propiedad es necesaria para evitar desalojos ilegales y **Asequibilidad**, el costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos.

Por consiguiente, la iniciativa propuesta busca 2 objetivos principales:

1. Contar con instrumentos normativos que permitan y refuercen combatir con el delito de construcción indebida quien, siendo persona física o moral, construya, edifique, autorice, dirija, promueva o, de cualquier modo, permita la construcción de inmuebles que excedan, en número de niveles, alturas, usos, o cualesquiera otras características, lo establecido en la Ley o cualquier Instrumento de Planeación y Ordenamiento Territorial.
2. Contribuir desde el ámbito de lo penal a la transformación de la política inmobiliaria de la Ciudad de México, sustituyendo el paradigma imperante de la vivienda como objeto de especulación financiera.

### III. FUNDAMENTO LEGAL, Y EN SU CASO SOBRE CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD

La presente iniciativa que adiciona artículo el artículo 276 QUINQUINES al Código Penal para el Distrito Federal, la cual se basa en los siguientes marcos legales:

**PRIMERO.** – Que, en la Observación General No. 4, emitido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, celebrado en el Sexto Periodo de Sesiones de 1991, se reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado,

<sup>9</sup> ONU Hábitat. (2016). “Elementos de una vivienda adecuada”. ONU. Obtenido de: [ONU-Habitat - Elementos de una vivienda adecuada](http://onu-habitat.org/elementos-de-una-vivienda-adecuada)

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



e incluye explícitamente la vivienda como parte esencial de ese estándar. Bajo este Pacto, los Estados tienen la obligación de adoptar medidas progresivas y eficientes para garantizar el acceso a vivienda adecuada y la mejora continua de las condiciones de vida, tomando en cuenta la disponibilidad de recursos y el principio de no discriminación.

**SEGUNDO.** – Que, en la Nueva Agenda Urbana (Quito, 2016) en la cual participaron los países miembros de ONU-HABITAT en la cual el Estado Mexicano es parte, se plantea un marco integral para la planificación urbana sostenible: ciudades inclusivas, accesibles y planificadas con participación ciudadana. Para la vivienda y el desarrollo urbano es clave porque promueve la producción de suelo urbano accesible, la mejora de asentamientos informales mediante políticas integradas y el fortalecimiento de gobernanza local, objetivos directamente aplicables en programas municipales y delegacionales.

**TERCERO.** – Que, de acuerdo a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas, el Objetivo 11 “Ciudades y Comunidades Sostenibles” pretende lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, de acuerdo a la planificación y metas nacionales o locales en materia de vivienda urbana sostenible.

**QUINTO.** – Que, en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, reconoce a la vivienda como un derecho. Esto implica que las personas deben contar con 7 elementos de una vivienda adecuada entre los que se incluye la seguridad de la tenencia y asequibilidad.

*“Artículo 4. Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”*

**SEXTO.** – Que, la Ley General de Asentamientos Humanos Irregulares, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece que el ordenamiento territorial debe considerar y apegarse a la garantizar el derecho a la vivienda de todos los habitantes, como se explica a continuación:

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



**“Capítulo Segundo  
Principios”**

**Artículo 4.** La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

*I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;”*

**SEPTIMO.** - Que en la Constitución Política de la Ciudad de México en su artículo 9 establece el derecho a la vivienda adecuada, además en su artículo 16 en términos de uso de suelo da los mismos términos y para los efectos de sus responsabilidades, el carácter de servidores públicos de quienes desempeñen empleo, cargo o comisión en las entidades federativas, los Municipios y las Demarcaciones Territoriales de la Ciudad de México, serán responsables por el manejo indebido de recursos públicos y la deuda pública.

**“Artículo 9  
CIUDAD SOLIDARIA”**

**E. Derecho a la vivienda**

*1.Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.*

*2.Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reuso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.”*

**“Artículo 16  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL”**

**C. Regulación del suelo**

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



*4. El desarrollo de obras y proyectos urbanos, públicos o privados, privilegiará el interés público. Las autoridades competentes de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas, mecanismos para mitigar sus impactos, así como para minimizar /as afectaciones sociales y económicas sobre residentes y actividades, y a las urbanas, ambientales, a la movilidad, patrimonio natural y cultural y los bienes comunes y públicos.*

*6. La ley deberá prever sanciones penales para aquellas personas servidoras públicas que otorguen permisos, licencias o autorizaciones cuyo contenido sea violatorio de las leyes o programas de ordenamiento territorial, y para aquellas personas que destinen dolosamente, un bien inmueble a un uso distinto del uso de suelo que tenga permitido u obtenga un beneficio económico derivado de dicha conducta, o presenten documentos apócrifos en relación con algún permiso, licencia, autorización o manifestación ante las autoridades competentes en /las materias de obras, ordenamiento territorial o medio ambiente.”*

**OCTAVO.** – Que, el artículo 2 de la Ley de Vivienda, dispone que “*Se considerará vivienda adecuada la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.*”

Que por lo anteriormente expuesto y fundado someto a consideración de este honorable pleno del Congreso de la Ciudad de México, lo siguiente:

**IV. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO**

**INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA  
EL ARTÍCULO 276 QUINQUIES AL CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO  
FEDERAL, EN MATERIA DE CONSTRUCCIÓN INMOBILIARIA.**

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



**V. ORDENAMIENTO A MODIFICAR**

Se propone adicionar el artículo 276 QUINQUIES al Código Penal para Distrito Federal.

**VI. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO**

A continuación, se presenta el cuadro comparativo del texto vigente y el texto propuesto:

<b>CÓDIGO PENAL PARA EL DISTRITO FEDERAL</b>	
<b>TEXTO VIGENTE</b>	<b>TEXTO PROPUESTO</b>
<i>(Sin correlativo)</i>	<p><b>ARTÍCULO 276 QUINQUIES.</b> Comete el delito de construcción indebida quien, siendo persona física o moral, construya, edifique, autorice, dirija, promueva o, de cualquier modo, permitir o llevar a cabo la construcción de inmuebles que excedan, en número de niveles, alturas, usos, o cualesquiera otras características a lo establecido en el Programa General o en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano aplicables, o en la licencia, permiso o autorización administrativa correspondiente.</p> <p>Cuando la conducta señalada sea realizada con dolo o con grave negligencia en el cumplimiento de los deberes de supervisión y control por parte de quien ostente la calidad de promotor, propietario, poseedor, encargado, responsable de obra o representante legal, se impondrán al autor las penas de dos a seis años de prisión y de quinientos a cinco mil días multa, y, además, la demolición de la parte excedente de la obra a costa del responsable, sin perjuicio de la reparación de los daños ocasionados.</p> <p>Cuando la conducta sea atribuible a servidores públicos por haber expedido, autorizado, permitido o</p>

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



**tolerado licencias, manifestaciones de construcción, permisos o autorizaciones que contravengan lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano o que avalen construcciones con niveles, usos o características superiores a los autorizados, se impondrán de tres a ocho años de prisión, de mil a diez mil días multa, así como la destitución e inhabilitación que la autoridad administrativa determine para el empleo o comisión de cargos públicos.**

**Si las conductas previstas en los párrafos anteriores produjeren un beneficio económico superior al equivalente a mil Unidades de Medida y Actualización, las penas podrán incrementarse hasta en una mitad y, tratándose de servidores públicos, la inhabilitación que determine la autoridad administrativa competente en la materia, sin perjuicio de otras sanciones administrativas y de la combinación de medidas de reparación y restitución.**

**Para los efectos de este artículo, se entiende por:**

**I. Programa General y Programas Parciales de Desarrollo Urbano:** los instrumentos de planeación territorial legalmente vigentes en la entidad o demarcación correspondiente;

**II. Parte excedente:** aquellas obras, niveles, alturas, volúmenes o usos que no cuenten con la debida autorización administrativa y que vulneren las determinaciones de planeamiento aplicables;

**III. Grave negligencia:** la conducta omisiva manifiesta y reprobable que denote la ausencia de la diligencia mínima exigible para supervisar o

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



	<p><b>impedir la realización de obras no conformes.</b></p> <p><b>La demolición ordenada en virtud de este precepto deberá acordarse por autoridad judicial, una vez agotadas las garantías de audiencia, oportunidad de reparación en especie o económica, y con sujeción a las normas de proporcionalidad y razonabilidad. En casos de riesgo manifiesto para la seguridad pública o la integridad de las personas, la autoridad administrativa podrá disponer la suspensión inmediata de la obra y la adopción de medidas urgentes de seguridad, sin perjuicio de la tramitación penal correspondiente.</b></p> <p><b>Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y de responsabilidad patrimonial que procedan conforme a la ley.</b></p>
--	--

Con base en las consideraciones y fundamentos expuestos en el cuerpo del presente instrumento, se somete a la consideración de este H. Congreso el siguiente proyecto de:

**DECRETO**

**ÚNICO.** - Se adiciona un Artículo 276 Quinquies al Código Penal para el Distrito Federal, para quedar en los siguientes términos:

**ARTÍCULO 276 QUINQUIES.** Comete el delito de construcción indebida quien, siendo persona física o moral, construya, edifique, autorice, dirija, promueva o, de cualquier modo, permitir o llevar a cabo la construcción de inmuebles que excedan, en número de niveles, alturas, usos, o cualesquiera otras características a lo establecido en el Programa General o en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano aplicables, o en la licencia, permiso o autorización administrativa correspondiente.

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



Cuando la conducta señalada sea realizada con dolo o con grave negligencia en el cumplimiento de los deberes de supervisión y control por parte de quien ostente la calidad de promotor, propietario, poseedor, encargado, responsable de obra o representante legal, se impondrán al autor las penas de dos a seis años de prisión y de quinientos a cinco mil días multa, y, además, la demolición de la parte excedente de la obra a costa del responsable, sin perjuicio de la reparación de los daños ocasionados.

Cuando la conducta sea atribuible a servidores públicos por haber expedido, autorizado, permitido o tolerado licencias, manifestaciones de construcción, permisos o autorizaciones que contravengan lo dispuesto en los Programas de Desarrollo Urbano o que avalen construcciones con niveles, usos o características superiores a los autorizados, se impondrán de tres a ocho años de prisión, de mil a diez mil días multa, así como la destitución e inhabilitación que la autoridad administrativa determine para el empleo o comisión de cargos públicos.

Si las conductas previstas en los párrafos anteriores produjeren un beneficio económico superior al equivalente a mil Unidades de Medida y Actualización, las penas podrán incrementarse hasta en una mitad y, tratándose de servidores públicos, la inhabilitación que determine la autoridad administrativa competente en la materia, sin perjuicio de otras sanciones administrativas y de la combinación de medidas de reparación y restitución.

Para los efectos de este artículo, se entiende por:

- I. Programa General y Programas Parciales de Desarrollo Urbano: los instrumentos de planeación territorial legalmente vigentes en la entidad o demarcación correspondiente;
- II. Parte excedente: aquellas obras, niveles, alturas, volúmenes o usos que no cuenten con la debida autorización administrativa y que vulneren las determinaciones de planeamiento aplicables;
- III. Grave negligencia: la conducta omisiva manifiesta y reprobable que denote la ausencia de la diligencia mínima exigible para supervisar o impedir la realización de obras no conformes.

La demolición ordenada en virtud de este precepto deberá acordarse por autoridad judicial, una vez agotadas las garantías de audiencia, oportunidad de reparación en especie o económica, y con sujeción a las normas de proporcionalidad y razonabilidad. En casos de riesgo manifiesto para la seguridad pública o la integridad de las personas, la autoridad administrativa podrá disponer la suspensión inmediata

**CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
III LEGISLATURA  
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ**



de la obra y la adopción de medidas urgentes de seguridad, sin perjuicio de la tramitación penal correspondiente.

Lo dispuesto en este artículo será sin perjuicio de las sanciones administrativas, civiles y de responsabilidad patrimonial que procedan conforme a la ley.

**T R A N S I T O R I O S**

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

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

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede oficial del H. Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, a los 06 días del mes de octubre del año dos mil veinticinco.

**A T E N T A M E N T E**

---

**DIPUTADO EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ  
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE  
MORENA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE  
MÉXICO, III LEGISLATURA.**