



Ciudad de México, a 09 de diciembre de 2025.

DIP. JESÚS SESMA SUÁREZ
PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, III LEGISLATURA

PRESENTE.

El que suscribe, **Dip. Federico Chávez Semerena**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional en la Tercer Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 apartado A fracciones I y II, de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D inciso a) y 30 numeral 1 inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 12 fracción II y 13 fracción LXIV, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 5 fracción I, 82, 95 fracción II y 96, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de esta soberanía la siguiente **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ART 52 BIS Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 54 Y 64 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL ”** al tenor de lo siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

A efecto dar debido cumplimiento a lo expuesto en el artículo 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

I. Encabezado o título de la propuesta:

Corresponde a los términos expresados en el proemio del presente instrumento parlamentario.



II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver y argumentos que la sustentan:

La Ciudad de México enfrenta un déficit de 700 mil viviendas, lo que representa uno de los principales retos urbanos, sociales y económicos. En 2025 apenas se habrían construido mil 180 viviendas en la capital frente a las 30 mil que se necesitan cada año para estabilizar el mercado.¹

México es el segundo mercado más grande para la construcción en América Latina, y dicho sector espera tener un crecimiento significativo en el país estimado en 2.6 millones en nuevas unidades residenciales y de 286 mil millones de dólares en inversión total entre 2018 y 2025.²

En palabras de la consultora estratégica Marisol Becerra, “La vivienda es un motor económico que aporta alrededor del 5% del PIB nacional y genera más de 2.1 millones de empleos directos. Cuando se paraliza, el impacto es enorme.”

Planificar la vivienda de manera integral es esencial para optimizar la calidad de vida y corregir disparidades urbanas. La planeación también garantizaría una distribución justa de servicios clave —salud, educación y cultura—, poniendo fin a su actual concentración en solo algunas alcaldías y asegurando que todas las zonas de la ciudad cuenten con la infraestructura necesaria.

Si bien la necesidad de construir más viviendas y expandir la infraestructura urbana es innegable para mejorar la calidad de vida general, este crecimiento no debe ocurrir a expensas de quienes ya residen en las zonas aledañas a las obras. Es crucial que, durante el proceso de construcción, se implementen

¹ <https://coparmexcdmx.org/impulsan-soluciones-ante-deficit-de-700-mil-viviendas-en-la-cdmx>

² <https://es.wri.org/insights/el-potencial-de-mexico-para-liderar-en-edificaciones-cero-carbono>



medidas estrictas para minimizar las afectaciones a los vecinos. Esto implica gestionar de manera eficiente el ruido, el polvo, el tráfico y los horarios de trabajo. Un desarrollo verdaderamente sostenible es aquel que equilibra la urgencia de crear nuevos espacios habitacionales con la obligación de respetar el descanso, la seguridad y la tranquilidad de las comunidades ya establecidas. La planeación debe incluir no solo dónde construir, sino cómo construir de forma responsable.

Para que una política de vivienda sea integral, debe considerar dos aspectos fundamentales: la expansión necesaria del parque habitacional y la mitigación de los efectos secundarios del proceso de construcción. La fase de ejecución de proyectos, si bien temporal, genera impactos significativos en las comunidades circundantes, tales como interrupciones en la movilidad, aumento de ruido y deterioro de la calidad del aire. Por ello, es imperativo que los permisos de construcción estén condicionados a planes de manejo ambiental y social rigurosos. Minimizar las afectaciones a los vecinos no es un favor, sino una responsabilidad que garantiza la viabilidad social del proyecto y promueve una mejor convivencia entre el desarrollo y el entorno inmediato.

El objetivo de construir más y mejor es beneficiar a la sociedad en su conjunto. Esto implica que, a la par de las nuevas construcciones, se deben priorizar acciones concretas para minimizar las molestias y afectaciones a los vecinos de la zona durante el tiempo que duren las obras. La planificación de la vivienda debe asegurar que el derecho a un hogar digno para los nuevos residentes no vulnere el derecho a la tranquilidad y la seguridad de los residentes actuales. La mitigación de impactos debe ser una parte no negociable del proceso de construcción.

La sostenibilidad urbana requiere que cada nuevo proyecto de construcción se planifique y ejecute con la meta de lograr un impacto cero o mínimo en el



entorno vecinal durante la fase de obras

Debido a lo anterior, es importante tener en cuenta que la forma en que se diseñen las edificaciones en el futuro tendrá un impacto en la capacidad del país para contribuir en la mitigación de los efectos que una obra conlleva, lo cual tendrá implicaciones regionales y globales.

III. Convencionalidad y Constitucionalidad

PRIMERO. Que en el artículo 9, apartado E, de la Constitución Política de la Ciudad de México, señalan que toda persona tiene derecho al acceso, a la disposición y saneamiento de agua potable, así como que la Ciudad debe garantizar la cobertura universal:

Constitución Política de la Ciudad de México

Artículo 9

Ciudad Solidaria

A-D...

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 de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.*
- 3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.*
- 4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.*

F...

TERCERO.- Que el artículo 16, apartado E, numeral 2, de la Constitución Política de la Ciudad de México, establece lo siguiente:

“Las autoridades establecerán una política habitacional acorde con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso del suelo, a fin de garantizar a sus habitantes el derecho a la



vivienda adecuada que favorezca la integración social. Para ello:

- a) Procurarán la construcción de la vivienda adecuada que atienda a la población de menores ingresos;*
- b) Determinarán la ubicación, densidad y normas de construcción para el desarrollo de vivienda, en colaboración con los organismos federales y locales y con los promotores privados y sociales, con base en las políticas de suelo urbano y reservas territoriales;*
- c) Establecerán programas que cubran al conjunto de sectores sociales que enfrentan carencias habitacionales, favoreciendo a las personas en situación de pobreza y a los grupos de atención prioritaria, sin condicionamiento político;*
- d) Asegurarán que las políticas en la materia contemplen la vivienda nueva terminada, la progresiva, el mejoramiento y consolidación de viviendas en proceso, así como el mantenimiento, rehabilitación y adaptación para personas con discapacidad, de las viviendas y unidades habitacionales que lo requieran. Es de interés público la promoción, recuperación y reciclaje de inmuebles en riesgo estructural, físico y social, en abandono o en extrema degradación para el desarrollo de vivienda, preferentemente popular de interés social;*
- e) Adoptarán medidas que contribuyan a la sustentabilidad ambiental;*
- f) Con el fin de promover la cohesión social y la disminución de las desigualdades, el Gobierno de la Ciudad deberá inhibir la exclusión y segmentación social en las colonias;*
- g) Establecerán mecanismos que promuevan la vivienda de arrendamiento pública, social y privada; y*
- h) En los casos que requieran el desplazamiento de personas por razones de interés público, se indemnizará y reubicará inmediatamente a sus residentes en lugares seguros, cercanos y en condiciones iguales o mejores a la vivienda de origen. En caso de no ser esto posible, se ofrecerá protección legal y opciones para la reposición de la vivienda afectada.”*

IV. Objetivo de la iniciativa

La presente iniciativa de reforma a la Ley de Desarrollo Urbano y la Ley de Vivienda tiene como objetivo principal establecer un marco legal que armonice la indispensable expansión urbana y la dotación de vivienda adecuada con el derecho de los habitantes existentes a un entorno de vida digno, seguro y libre de afectaciones significativas.

Se propone transitar de un modelo de "mitigación de impactos" a uno que aspire al "impacto negativo cero" en la ejecución de obras. Esto implica la obligación legal de que todo nuevo proyecto de construcción implemente las mejores prácticas y tecnologías disponibles para asegurar que las externalidades negativas —tales como ruido, contaminación del aire por polvo, interrupciones



viales, vibraciones y gestión de residuos— sean minimizadas hasta niveles nulos o imperceptibles para los vecinos de la zona.

La reforma busca garantizar que la calidad de vida de las personas no se deteriore durante el proceso de desarrollo urbano, asegurando que los nuevos equipamientos de salud, culturales y educativos se integren de manera armónica y que la reducción de los tiempos de traslado para los nuevos residentes no comprometa la tranquilidad y seguridad de las comunidades ya establecidas. Se establecerán mecanismos de seguimiento rigurosos y sanciones ejemplares para aquellos proyectos que no cumplan con este principio de impacto cero en la afectación vecinal.

De lo anterior se colige que, la presente ley se encuentra dentro del marco legal y normativo que rige la Ciudad de México, y que los legisladores tenemos la facultad para llevar a cabo las modificaciones que consideremos pertinentes, en pro del bienestar y libre desarrollo de los capitalinos.

Texto normativo propuesto:

Por lo anteriormente expuesto se propone la **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ART 52 BIS Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 54 Y 64 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL”** para quedar como sigue:

LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL	
VIGENTE	PROPUESTO
Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:	Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:
XLI Sin Correlativo	XLI Impacto Cero: Proceso de obra en el que se anulan o minimizan las afectaciones a vecinos por la construcción de un inmueble.
Sin correlativo	Art. 52 Bis.- La normativa de construcción deberá exigir planes de ejecución que apunten a un impacto cero en términos de contaminación acústica, tráfico inducido y gestión de residuos en las zonas de obra.



Art. 54 Los Directores Responsables de Obra y Corresponsables son las personas físicas registradas y autorizadas por la Secretaría para formular, supervisar y ejecutar proyectos previstos en esta Ley, sus reglamentos, los instrumentos de planeación y demás normativa aplicable. Son responsables de la observancia de las disposiciones establecidas en los ordenamientos antes citados, en el acto en que otorgan la responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. Los profesionales respectivos de los diferentes campos deberán identificar los diseños de su autoría con su nombre y firma. Los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, reconocerán al autor o autores de los diversos diseños involucrados en un proyecto determinado. Los requisitos y procedimientos para obtener la calidad de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, se establecerán en el reglamento. La evaluación, admisión y supervisión de los Directores Responsables de Obra y de los Corresponsables quedará a cargo de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, el cual funcionará de conformidad con el reglamento	Art. 54 Los Directores Responsables de Obra y Corresponsables son las personas físicas registradas y autorizadas por la Secretaría para formular, supervisar y ejecutar proyectos previstos en esta Ley, sus reglamentos, los instrumentos de planeación y demás normativa aplicable. Son responsables de la observancia de las disposiciones establecidas en los ordenamientos antes citados, en el acto en que otorgan la responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional. Los profesionales respectivos de los diferentes campos deberán identificar los diseños de su autoría con su nombre y firma. Los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, reconocerán al autor o autores de los diversos diseños involucrados en un proyecto determinado. Los requisitos y procedimientos para obtener la calidad de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, se establecerán en el reglamento. La evaluación, admisión y supervisión de los Directores Responsables de Obra y de los Corresponsables quedará a cargo de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, el cual funcionará de conformidad con el reglamento. El DRO será directamente responsable de la elaboración e implementación de un Plan de Manejo de Impacto Vecinal (PMIV), el cual deberá ser publicitado con los vecinos colindantes previo al inicio de la construcción. Este plan incluirá medidas detalladas para la mitigación y, en su caso, compensación de ruidos, emisiones de polvo, vibraciones, gestión de residuos y afectaciones al tránsito peatonal y vehicular, con el objetivo de lograr un impacto negativo cero en la comunidad circundante. Este Plan deberá presentarse a la par de la Cédula de Publicitación Vecinal de la Obra.
--	---



III LEGISLATURA



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



Artículo 64. Quienes lleven a cabo construcciones que requieran dictamen de impacto urbano, deberán considerar acciones para la captación de agua de lluvia y se sujetarán a las siguientes disposiciones, así como a las que establezca el Reglamento de esta Ley: I a III IV. Sin correlativo V. Sin correlativo	Artículo 64. Quienes lleven a cabo construcciones que requieran dictamen de impacto urbano, deberán considerar acciones para la captación de agua de lluvia y se sujetarán a las siguientes disposiciones, así como a las que establezca el Reglamento de esta Ley: I a III IV. Contar con un plan de Manejo de Impacto Vecinal (PMIV) con la finalidad de lograr un impacto negativo cero en la comunidad circundante a la obra. V. Realizar la construcción de jardines infiltrantes en la manzana donde se lleve a cabo la obra, así como de sustituir el pavimento de la cuadra donde se lleve a cabo la obra por pavimento permeable.
---	---



PROYECTO DE DECRETO

“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONA EL ART 52 BIS Y SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 54 Y 64 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL”, para quedar como sigue:

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

Art. 52 Bis.- La normativa de construcción deberá exigir planes de ejecución que apunten a un impacto cero en términos de contaminación acústica, tráfico inducido y gestión de residuos en las zonas de obra.

Art. 54 Los Directores Responsables de Obra y Corresponsables son las personas físicas registradas y autorizadas por la Secretaría para formular, supervisar y ejecutar proyectos previstos en esta Ley, sus reglamentos, los instrumentos de planeación y demás normativa aplicable. Son responsables de la observancia de las disposiciones establecidas en los ordenamientos antes citados, en el acto en que otorgan la responsiva relativa al ámbito de su intervención profesional.

Los profesionales respectivos de los diferentes campos deberán identificar los diseños de su autoría con su nombre y firma.

Los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, reconocerán al autor o autores de los diversos diseños involucrados en un proyecto determinado.

Los requisitos y procedimientos para obtener la calidad de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, se establecerán en el reglamento.

La evaluación, admisión y supervisión de los Directores Responsables de Obra y de los Corresponsables quedará a cargo de la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, el cual funcionará de conformidad con el reglamento.

El DRO será directamente responsable de la elaboración e implementación de



un Plan de Manejo de Impacto Vecinal (PMIV), el cual deberá ser aprobado los vecinos colindantes previo al inicio de la construcción. Este plan incluirá medidas detalladas para la mitigación y, en su caso, compensación de ruidos, emisiones de polvo, vibraciones, gestión de residuos y afectaciones al tránsito peatonal y vehicular, con el objetivo de lograr un impacto negativo cero en la comunidad circundante.

Este Plan deberá presentarse a la par de la Cédula de Publicitación Vecinal de la Obra.

Artículo 64. Quienes lleven a cabo construcciones que requieran dictamen de impacto urbano, deberán considerar acciones para la captación de agua de lluvia y se sujetarán a las siguientes disposiciones, así como a las que establezca el Reglamento de esta Ley:

I a III....

IV. Contar con un plan de Manejo de Impacto Vecinal (PMIV) con la finalidad de lograr un impacto negativo cero en la comunidad circundante a la obra.

V. Realizar la construcción de jardines infiltrantes en la manzana donde se lleve a cabo la obra, así como de sustituir el pavimento de la cuadra donde se lleve a cabo la obra por pavimento permeable.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- Remítase a 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 natural siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

TERCERO. - Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente decreto.



Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, a los 09 días del mes de diciembre de 2025.

ATENTAMENTE

Federico Chávez Semerena

DIP. FEDERICO CHÁVEZ SEMERENA

Certificado de firma

05/12/2025 13:01

Documento electrónico

Solicitante del proceso de firma Sin confirmación

Identificador: 69332B6E33F7827D7C7273CE

Nombre y extensión: Iniciativa Impacto Cero.docx.pdf

Descripción:

Cantidad de páginas: 3

Estado: Firmado

Firmantes: 1

Huella digital del contenido del documento original:

53a387ad0c6406787ad5344b887511bd2509b688e337ef07682cf2b2ef5653ad

Huella digital del contenido del documento firmado:

f05da1237e77ea824ed938f5b95996547af3d72b0d7c1859d2f8688ace390213

Nombre: Federico Chávez Semerena

Compañía: SR LUZ SA DE CV

Correo electrónico: federico.chavez@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Dirección IP: 2806:2f0:a8c1:eea9:156b:4d96:156e:ce58

Fecha y hora de emisión

(America/Mexico_City):

05/12/2025 12:58

Constancia de conservación del documento firmado

Información de la constancia NOM-151

Información del emisor de la constancia NOM-151

Fecha de emisión:

05/12/2025 19:01:31 UTC (05/12/2025 13:01:31 Hora local de la Ciudad de México)

Nombre y extensión:

43551354-0cf6-4a8e-b7f9-609142d260a3.cons

Huella digital contenida en la constancia:

f05da1237e77ea824ed938f5b95996547af3d72b0d7c1859d2f8688ace390213

Prestador de Servicios de Certificación (PSC):

PSC WORLD S.A. DE C.V.

Certificado PSC válido desde: 2017-07-19

Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19

Firmantes

Firmante 1. Federico Chávez Semerena

Atributos

Firma

Fecha

Tipo de actuación: Por su Propio

Derecho

Compañía:

Método de notificación: Correo

Correo:

federico.chavez@congresocdmx.gob.mx

Teléfono:

Emisor de la firma electrónica:

Dibujada en dispositivo

Plataforma: https://app.con-certeza.mx

ID: 69332C050D781F79756A7888

IP: 2806:2f0:a8c1:eea9:156b:4d96:156e:ce58

Enviado: 05/12/2025

13:00:11

Aceptó Aviso de

Privacidad: 05/12/2025

13:01:18

Visto: 05/12/2025 13:01:25

Confirmado:

05/12/2025 13:01:25.949

Firmado:

05/12/2025 13:01:25.95

Firma con texto

Federico Chávez Semerena

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

Método de validación de firmante:

Enlace de verificación

En el siguiente enlace se encuentra el portal para validar la constancia NOM-151 y el estado de integridad de este documento:
<https://app.con-certeza.mx/constancia/43551354-0cf6-4a8e-b7f9-609142d260a3>

