



DIP. OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
PRESENTE.

1

DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ, Diputado integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional del Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 29, Apartado D, incisos a), f) y r); y 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política; 12, fracción II, de la Ley Orgánica del Congreso; y 5, fracción I; 95, fracción II; 96; 99, fracción II; 101, 118 y 140 del Reglamento del Congreso, todos ordenamientos de la Ciudad de México, someto a la consideración de este Órgano Legislativo la presente **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN, POR EL QUE SE EXHORTA RESPETUOSAMENTE A LA JEFA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CLARA BRUGADA MOLINA, Y A LA PERSONA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO, EDNA ELENA VEGA RANGEL, PARA QUE, EN TÉRMINOS DE SUS FACULTADES, SUPRIMAN DE LA PROPUESTA DE PROGRAMA DE ORDENACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO TODO EL CONTENIDO QUE REPRESENTA UN PELIGRO DE INTROMISIÓN Y VULNERACIÓN DEL PATRIMONIO Y LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS HABITANTES DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO, Y GARANTICEN CERTEZA JURÍDICA Y TRANSPARENCIA SOBRE SUS EFECTOS PATRIMONIALES Y FISCALES**, por los motivos y fundamentos que a continuación se expresan:

ANTECEDENTES

1. El Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM) vigente data de finales de la década de 1990.¹ La Secretaría de

¹ MVS Noticias. (2026, 17 de septiembre). *Alerta en el Valle de México por cambios en uso de suelo y predial* [Entrevista a Josefina MacGregor, presidenta de Suma Urbana]. <https://mvsnoticias.com/entrevistas/2026/9/17/alerta-en-el-valle-de-mexico-por-cambios-en-uso-de-suelo-y-predial-746407.html>



Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) trabaja en su actualización, que pretende formular lineamientos y recomendaciones en materia de ordenación territorial, vivienda, agua, movilidad, infraestructura, servicios básicos y seguridad ante desastres.²

2. El programa en actualización abarca 84 demarcaciones territoriales y municipios: las 16 alcaldías de la Ciudad de México, 59 municipios del Estado de México, 8 de Hidalgo y, por primera vez, uno de Morelos (Huitzilac).³
3. Recientemente se publicó la convocatoria para el proceso de consulta pública dirigida a todos los habitantes de la Zona Metropolitana del Valle de México, a fin de recolectar comentarios, opiniones y propuestas al proyecto del POZMVM. De acuerdo con la convocatoria, el proceso inició el 24 de septiembre y concluirá el 22 de noviembre de este mismo año.⁴
4. El proceso de consulta se integra por conversatorios, foros institucionales, consultas virtuales y aportaciones mediante la entrega de propuestas o comentarios en buzón físico. Cada aportación puede ser considerada e incorporada a la propuesta final del programa, de acuerdo con la evaluación de la propuesta y la respuesta institucional sobre su procedencia.
5. Una vez terminada la etapa de consulta, la Sedatu, en conjunto con las instancias correspondientes de las entidades que forman la Zona Metropolitana del Valle de México, elaborará un documento final que deberá ser aprobado por el Consejo de Desarrollo Metropolitano del Valle de México. Este órgano concentra a las autoridades de los tres niveles de gobierno y es la instancia legal facultada para validar el instrumento.
6. Para que el POZMVM surta plenos efectos, debe ordenarse su publicación en los medios oficiales. Debido a la naturaleza interestatal del Valle de México, se publica

² Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. (s. f.). *Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México*. Gobierno de México. <https://pozmvvm.sedatu.gob.mx/>

³ Localeando. (2026, 27 de septiembre). *En consulta el Programa de Ordenación de la ZM del Valle de México*. <https://www.localeando.com/2026/09/en-consulta-el-programa-de-ordenacion.html>

⁴ El Universal. (2026, septiembre). *Mañana arranca la consulta pública para Programa de Ordenación en la Zona Metropolitana; se extenderá 60 días*. <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/manana-arranca-la-consulta-publica-para-programa-de-ordenacion-en-la-zona-metropolitana-se-extendera-60-dias/>



en el Diario Oficial de la Federación, la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y los Periódicos Oficiales de los estados de México, Hidalgo y Morelos.

7. La plataforma oficial del programa señala que el POZMVM no es un mapa de zonificación lote por lote, no sustituye los planes parciales ni los programas municipales de desarrollo urbano, y no crea nuevas leyes.⁵
8. Ante las críticas, el Secretario de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México, Enrique Irazoque, afirmó que “este gobierno ni antes, ni hoy, ni después, va a atentar contra la propiedad privada de nadie”; sin embargo, reconoció que el programa contempla la actualización catastral para mejorar la recaudación.⁶ Por su parte, la Jefa de Gobierno declaró: “Desde la Ciudad de México no pensamos aumentar el impuesto predial”, y que “si necesitamos predios para construir vivienda, se compran”.⁷

PROBLEMÁTICA PLANTEADA

1. El proyecto del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México es una muestra clara del camino que está construyendo este gobierno para vulnerar la propiedad privada, inventar más impuestos y ejercer un control social más férreo para restringir las libertades de los mexicanos.
2. Este documento fue elaborado por la Sedatu en conjunto con las secretarías del ramo de las cuatro entidades que forman parte de la Zona Metropolitana: Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo y Morelos.
3. Las políticas públicas que se proponen en el proyecto del POZMVM no solamente afectarían a la Ciudad de México, donde desde hace años el oficialismo ha intentado imponer políticas estatistas para privilegiar a sus clientelas políticas y restringir la libertad; también afectarían a las demás entidades de la zona metropolitana.

⁵ Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, *Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México*, op. cit., apartado “¿Qué no es el POZMVM?”.

⁶ Expansión Política. (2026, 29 de septiembre). *Programa Metropolitano no busca subir predial ni expropiar predios privados, afirma secretario de Planeación de CDMX*. <https://politica.expansion.mx/cdmx/2026/09/29/propiedad-privada-secretario-de-planeacion-cdmx>

⁷ Capital CDMX. (2026, 1 de octubre). *No se usarán baldíos para vivienda, dice Brugada. Culpa a la oposición por desinformar sobre el POZMVM*. <https://capital-cdmx.org/no-se-usaran-baldios-para-vivienda-dice-brugada-culpa-a-la-oposicion-por-desinformar-sobre-el-pozmvm/>



4. La Sedatu encargó la elaboración del proyecto del programa a la empresa Consultoría en Planeación, Desarrollo y Territorio, S.C., con un costo de 26 millones 854 mil pesos, mediante la licitación LA-15-412-015000999-N-441-2025.⁸
5. De acuerdo con análisis y denuncias públicas sobre el proyecto, éste contempla actualizar el catastro a valor de mercado, ajustar al alza la base gravable, incrementar cuotas y tarifas, y gravar los predios baldíos o subutilizados.⁹ Especialistas advierten que la revalorización del suelo derivada de un mayor potencial constructivo podría elevar de manera significativa el impuesto predial de muchos propietarios.¹⁰
6. El proyecto plantea “Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios”, en los que las autoridades podrían imponer a los propietarios de predios baldíos o subutilizados plazos de dos a cuatro años para construir; de no hacerlo, el inmueble podría terminar en subasta pública.¹¹
7. Se prevé, además, un fideicomiso metropolitano que concentraría los incrementos del predial, las contribuciones por plusvalías y aportaciones municipales y estatales, sin que exista claridad sobre el destino de esos recursos ni sobre los mecanismos de control y transparencia de su manejo.¹²
8. El proyecto introduce usos de suelo “flotantes”, que permitirían autorizar proyectos sin una ubicación específica, así como zonas de uso mixto en áreas hoy habitacionales, lo que presionaría aún más el abasto de agua, el drenaje y los servicios públicos.¹³
9. El riesgo que plantea el proyecto no está en que el Estado quiera ordenar la ciudad, sino en que avance en imponer cómo debe aprovecharse una propiedad, cobrar por su potencial económico y, en determinadas circunstancias, abrir la puerta a su enajenación forzosa. Esa combinación representa una concepción claramente más estatista de la propiedad privada y exige límites, controles y garantías mucho más

⁸ Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano. Licitación pública LA-15-412-015000999-N-441-2025.

⁹ Belsasso, B. (2026, 21 de septiembre). *Su propiedad y predial, a consulta pública*. La Razón de México.

<https://www.razon.com.mx/opinion/2026/09/21/su-propiedad-y-predial-a-consulta-publica/>

¹⁰ MVS Noticias, op. cit.

¹¹ Domínguez Ramírez, S. (2026, 2 de octubre). *Terrenos, patrimonio y predial en riesgo*. Yo Influyo.

<https://www.yoinfluyo.com/mexico/analisis-politico/terrenos-patrimonio-y-predial-en-riesgo/>

¹² Belsasso, B., op. cit.

¹³ Belsasso, B., op. cit.



explícitos, que los gobiernos morenistas se niegan a establecer o reconocer, a pesar de la evidencia de que sus políticas van en contra de estas garantías.

10. El discurso oficial es contradictorio: mientras la Jefa de Gobierno asegura que no subirá el predial y que el programa no es vinculante, su propio Secretario de Planeación reconoce que el instrumento contempla una actualización catastral para mejorar la recaudación.¹⁴ Si no existe la intención de afectar el patrimonio de las familias, no hay razón para mantener esas disposiciones en el proyecto.

CONSIDERACIONES

PRIMERO.- De acuerdo con la fracción CXV del artículo 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, el Congreso tiene competencia para:

CXV. Solicitar información por escrito mediante pregunta parlamentaria, exhortos, o cualquier otra solicitud o declaración, a través del Pleno o de sus comisiones;

SEGUNDO.- De conformidad con el artículo 5 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, es un derecho de las y los diputados:

I. Iniciar leyes, decretos y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso;

TERCERO.- La propiedad privada es una institución protegida por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos¹⁵ y por el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos,¹⁶ que reconocen el derecho de toda persona al uso y goce de sus bienes, y establecen que nadie puede ser privado de ellos sino por causa de utilidad pública o de interés social y mediante el pago de una indemnización justa. El propio artículo 27 dispone que las modalidades que dicte el interés público a la propiedad privada deben establecerse por la Nación, es decir, mediante ley, y no a través de un programa administrativo.

CUARTO.- El régimen metropolitano tiene un marco jurídico claro. El artículo 122, apartado C, de la Constitución federal prevé la coordinación entre la Federación, la Ciudad de México

¹⁴ Expansión Política, op. cit.

¹⁵ Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, artículos 14, 16 y 27. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

¹⁶ Organización de los Estados Americanos. (1969). *Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)*, artículo 21. <https://www.oas.org/es/cidh/mandato/documentos-basicos/convencion-americana-derechos-humanos.pdf>



y los municipios conurbados en materia de desarrollo metropolitano, a través del Consejo de Desarrollo Metropolitano.¹⁷ La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece la planeación conjunta de las zonas metropolitanas, la comisión de ordenamiento metropolitano, las materias de interés metropolitano, entre ellas el suelo y la densificación, y un consejo consultivo con participación de la sociedad civil.¹⁸ En el ámbito local, la Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México regula la coordinación metropolitana y regional.¹⁹ Ninguno de estos ordenamientos faculta a un programa de coordinación para alterar por sí mismo los derechos de los propietarios.

QUINTO.- La Constitución Política de la Ciudad de México regula los instrumentos de planeación y reconoce la función social del suelo.²⁰ Esa función social, sin embargo, no autoriza a la autoridad a privar a una persona de su propiedad, condicionar su dominio ni gravarla al margen de la ley: se ejerce dentro de los límites del artículo 27 de la Constitución federal y mediante los procedimientos que las leyes establecen.

SEXTO.- La doctrina constitucional y urbanística reconoce que las afectaciones desproporcionadas al aprovechamiento de los predios pueden constituir *expropiaciones regulatorias*: la autoridad, sin retirar formalmente el título de propiedad, priva a su titular del contenido económico esencial de su bien. Por ello, cualquier política de ordenamiento territorial debe mantener como principio irrenunciable la seguridad jurídica y la intangibilidad del patrimonio legítimamente adquirido.

SÉPTIMO.- Un predio privado no deja de ser propiedad privada porque una autoridad considere que no está siendo aprovechado de manera óptima. La “subutilización” es una categoría técnica de planeación urbana, no una sanción jurídica ni una causa de pérdida del dominio. El propietario puede decidir construir más adelante, conservar el inmueble como patrimonio familiar o como reserva de inversión, o mantenerlo como área verde.

¹⁷ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, op. cit., artículos 27 y 122, apartado C.

¹⁸ Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión. *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, artículos 31 a 34 y 36. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>

¹⁹ Congreso de la Ciudad de México. *Ley del Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México*, artículos 61 a 64. https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/2025/181225/LEY_DEL_SISTEMA_DE_PLANEACION_DEL_DESARROLLO_DE_LA_CDMX_2.7.pdf

²⁰ Asamblea Constituyente de la Ciudad de México. *Constitución Política de la Ciudad de México*, artículos 15 y 16, apartado C. https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_14.6.pdf



Cualquier medida que conduzca a la venta forzosa, remate o subasta de un inmueble particular vulneraría el núcleo esencial del derecho de propiedad y las garantías de audiencia y legalidad de los artículos 14 y 16 constitucionales; la privación de la propiedad sólo procede mediante expropiación, por causa de utilidad pública y mediante indemnización.²¹

OCTAVO.- En materia tributaria, el artículo 31, fracción IV, de la Constitución federal exige que las contribuciones sean proporcionales y equitativas. Las bases, tasas y valores unitarios del suelo que sirven para el cobro del impuesto predial corresponden a los órganos legislativos locales; en el caso de la Ciudad de México, a este Congreso, a través del Código Fiscal.²² Un programa metropolitano de planeación no puede imponer lineamientos fiscales que alteren esas bases ni menoscaben la autonomía hacendaria. La Suprema Corte ha sostenido que la carga del impuesto predial debe atender a la capacidad contributiva real del contribuyente y no a expectativas teóricas de desarrollo o de valor de mercado.²³

NOVENO.- El POZMVM es un instrumento de planeación y coordinación subordinado a la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.²⁴ Como tal, no puede cambiar usos de suelo, imponer nuevas cargas ni establecer condiciones al dominio sin las reformas legales correspondientes, aprobadas por los órganos legislativos competentes. Pretender lo contrario violaría el principio de reserva de ley.

DÉCIMO.- Una actualización catastral agresiva se traduce en un aumento desmedido del predial, que afecta sobre todo a personas adultas mayores, familias de ingresos fijos, pequeños comerciantes y a quienes conservan un inmueble heredado como único patrimonio. El ordenamiento territorial no puede convertirse en una *gentrificación fiscal* que obligue a los pequeños propietarios a malvender sus inmuebles ante la imposibilidad de pagar nuevas cargas.

²¹ *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, op. cit., artículos 14, 16 y 27, párrafo segundo.

²² *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, op. cit., artículos 31, fracción IV; 115, fracción IV, y 122.

²³ Suprema Corte de Justicia de la Nación. (2014). Tesis aislada 1a. CCLX/2014, *Semanario Judicial de la Federación*, citada en Ruiz Moreno, L. I., op. cit.

²⁴ *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*, op. cit.



DÉCIMO PRIMERO.- La experiencia internacional demuestra que es posible planear una metrópoli sin poner en riesgo la propiedad. En el Área Metropolitana de Barcelona, la ley obliga a contar con un programa de participación ciudadana, información pública y participación municipal durante la formulación del planeamiento;²⁵ el avance del plan incorpora una evaluación ambiental preliminar y una matriz de espacios abiertos e infraestructura verde,²⁶ y las actuaciones sobre el suelo operan dentro del régimen que fija la legislación urbanística, sin que la planeación se convierta en una potestad ilimitada sobre la propiedad.²⁷

En Londres, el *London Plan* se somete a una consulta pública amplia de residentes, comunidades, empresas y gobiernos locales, seguida de un examen público independiente; ciertas modificaciones vuelven a consulta.²⁸ El *Green Belt* y la *Metropolitan Open Land* tienen protección estratégica y sus límites sólo cambian con justificación y procedimientos específicos.²⁹ Además, los estudios estratégicos no modifican automáticamente la situación urbanística de cada predio: cualquier cambio debe materializarse mediante el procedimiento de planeación correspondiente.³⁰ El POZMVM debería adoptar el mismo principio: que el programa no implique por sí mismo la modificación de usos de suelo, categorías ambientales o derechos sobre inmuebles.

DÉCIMO SEGUNDO.- Una consulta verdaderamente democrática exige que la información no sea un mero trámite ni un expediente técnico inaccesible, y que habitantes, comunidades y propietarios puedan formular observaciones sobre toda determinación que incida en el aprovechamiento del suelo. Para ello deben conocer con precisión:

- las zonas sujetas a propuestas de redensificación y a polígonos prioritarios;

²⁵ Boletín Oficial del Estado. *Ley 31/2010, de 3 de agosto, del Área Metropolitana de Barcelona*.

<https://boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2010-14562&p=20190131&tn=1>

²⁶ Área Metropolitana de Barcelona. *Acciones participativas previas*. <https://urbanisme.amb.cat/es/participar/accions-participatives-previes>

²⁷ Ley 31/2010, del Área Metropolitana de Barcelona, op. cit.

²⁸ Mayor of London. *MD3515 London Plan – Publication and Statutory Consultation*. <https://www.london.gov.uk/md3515-london-plan-publication-and-statutory-consultation>

²⁹ Mayor of London. *The London Plan 2021*, capítulo 8, “Green Infrastructure”. <https://www.london.gov.uk/programmes-strategies/planning/london-plan/the-london-plan-2021-online/chapter-8-green-infrastructure>

³⁰ London Assembly. *Publication of the Strategic Green Belt Review (1)* [Pregunta al Alcalde]. <https://www.london.gov.uk/who-we-are/what-london-assembly-does/questions-mayor/find-an-answer/publication-strategic-green-belt-review-1>



- los criterios para definir un predio como “subutilizado” o “baldío”, la autoridad competente para catalogarlo y las consecuencias jurídicas de esa calificación;
- la relación entre las políticas urbanas y los ajustes catastrales, así como el destino de los recursos del fideicomiso metropolitano; y
- los mecanismos de impugnación y defensa patrimonial.

9

DÉCIMO TERCERO.- La coordinación metropolitana es deseable y necesaria, pero no puede convertirse en un mecanismo de centralización de facultades ni de anulación de las competencias de la Ciudad de México y de los municipios en materia de hacienda y desarrollo urbano.

Conforme a lo expuesto anteriormente, se somete a la consideración de esta soberanía la presente **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN POR EL QUE SE EXHORTA RESPETUOSAMENTE A LA JEFA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CLARA BRUGADA MOLINA, Y A LA PERSONA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO, TERRITORIAL Y URBANO, EDNA ELENA VEGA RANGEL, PARA QUE, EN TÉRMINOS DE SUS FACULTADES, SUPRIMAN DE LA PROPUESTA DE PROGRAMA DE ORDENACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO TODO EL CONTENIDO QUE REPRESENTA UN PELIGRO DE INTROMISIÓN Y VULNERACIÓN DEL PATRIMONIO Y LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS HABITANTES DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO, Y GARANTICEN CERTEZA JURÍDICA Y TRANSPARENCIA SOBRE SUS EFECTOS PATRIMONIALES Y FISCALES**, atendiendo el siguiente:

RESOLUTIVO

ÚNICO. SE EXHORTA RESPETUOSAMENTE A LA JEFA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, CLARA BRUGADA MOLINA Y LA PERSONA TITULAR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO AGRARIO Y TERRITORIAL URBANO, EDNA ELENA VEGA RANGEL, PARA QUE, EN TÉRMINOS DE SUS FACULTADES, SUPRIMAN DE



LA PROPUESTA DE PROGRAMA DE ORDENACIÓN DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO, TODO EL CONTENIDO QUE REPRESENTA UN PELIGRO DE INTROMISIÓN Y VULNERACIÓN DEL PATRIMONIO Y LA PROPIEDAD PRIVADA DE LOS HABITANTES DE LA ZONA METROPOLITANA DEL VALLE DE MÉXICO.

10

Dado en el Recinto Legislativo, a los 06 días del mes de octubre de 2026.

ATENTAMENTE

Diego Garrido

**DIP. DIEGO ORLANDO GARRIDO LÓPEZ
GRUPO PARLAMENTARIO DEL PARTIDO ACCIÓN NACIONAL**