

PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO, RELATIVO A LA CORRUPCIÓN INMOBILIARIA EN LA ALCALDÍA BENITO JUÁREZ, A CARGO DE LA DIPUTADA LIDIA PÉREZ BARCENAS, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA

Lidia Pérez Barcenas, diputada de la LXV Legislatura del Congreso de la Unión e integrante del Grupo Parlamentario de Morena, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 6, numeral 1, fracción I; 79 del Reglamento de la Cámara de Diputados y demás disposiciones aplicables, somete a consideración de esta soberanía la presente proposición con punto de acuerdo, al tenor de las siguientes

Consideraciones

Primera. El crecimiento del sector inmobiliario en la Ciudad de México ha presentado un especial dinamismo en la última década, sin embargo, ha contado con un enorme componente de corrupción e irregularidades, especialmente en el periodo comprendido entre 2012 - 2021 concentrándose primordialmente en alcaldías como Benito Juárez y Miguel Hidalgo.

Con la finalidad de incentivar la construcción de viviendas de interés social, sustentables y que garantizará el rescate y mejoramiento del Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México, el 10 de agosto de 2010 se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal la “Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable”, de interés social y popular”, también conocida como la “Norma 26”¹

La Norma 26, otorgaba facilidades administrativas e incentivos a los constructores de vivienda cuyo precio final de venta se encontrará entre 20 hasta 30 veces el salario mínimo anualizado (VSMA). El principal estímulo que recibían las empresas constructoras era la posibilidad de agregar un mayor número de viviendas y niveles en sus desarrollos.

Pese a que el objetivo de la Norma 26 era la creación de vivienda popular destinada a la población con menores ingresos de la Ciudad, el ordenamiento jurídico fue objeto de abuso por parte de múltiples constructores quienes bajo el amparo de esta, en colusión con autoridades, construyeron departamentos con precios muy por encima de lo permitido.

Las múltiples violaciones a la legislación y los reglamentos en materia de construcciones dentro de la demarcación Benito Juárez han sido objeto de diversos señalamientos de corrupción a cargo de funcionarios públicos, denunciados por vecinos y distintos trabajos periodísticos, entre otros, por el abuso en el uso de la Norma 26²

En febrero de 2014, durante la gestión del entonces Jefe Delegacional en Benito Juárez, el panista, Jorge Romero Herrera, la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial (PAOT), emitió la recomendación 02/2014 en contra de la demarcación por violaciones en materia de construcción en distintos inmuebles ubicados dentro de sus límites territoriales.³

Ex edil, quien por cierto, ha sido señalado por la adquisición de un de pent-house de lujo a un precio muy por debajo del valor de mercado, transacción por la cual pagó tan solo \$1,600,000 a la empresa “Grupo Rouz”, desarrolladora con una muy importante presencia en la construcción de obras dentro de la demarcación.⁴

Segunda. En un hecho conocido, la tarde del 19 de septiembre de 2017 un sismo de magnitud 7.1⁵ fue registrado en la Ciudad de México. Fenómeno que de acuerdo con información oficial proporcionada por el Gobierno de México, provocó la muerte de 228 personas solo en la Ciudad de México, destacando de forma lamentable como las demarcaciones con mayor número de víctimas mortales las alcaldías Cuauhtémoc con 102 y Benito Juárez con 43 decesos, es decir 44.7% y 18.9% respectivamente⁶.

Asimismo, el sismo provocó el colapso de 44 inmuebles de los cuales, nuevamente, la demarcación con mayor número de derrumbes fue Benito Juárez con 14⁷. Cifra que sumada a los edificios que no cayeron, pero que fueron desalojados ante el riesgo en sus estructuras sumaron 35, de los cuales, 17 fueron construidos dentro de los previos 10 años al sismo, es decir 1 de cada 4 inmuebles fue construido con el aval y la supervisión de las autoridades de la delegacionales entre 2007 y 2017⁸.

A mayor abundamiento, a continuación, se enlista el nombre de los titulares de la demarcación Benito Juárez:

Tercera. El pasado 30 de julio de 2022, el vocero de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México (FGJCDMX), a través de una conferencia de prensa, informó a la opinión pública diversas acciones emprendidas por ese órgano ministerial en relación al denominado “Cartel Inmobiliario”, quienes presuntamente, bajo el amparo de cargos públicos crearon una red de otorgamiento de permisos y colusiones fuera de la ley para la construcción de departamentos.⁹

Entre otras acciones, la Policía de Investigación llevó a cabo la detención, en cumplimiento de una orden de aprehensión, de Luis Vizcaíno Carmona, quien entre 2009 y 2016 se desempeñó como Director General de Jurídico y de Gobierno de la alcaldía Benito Juárez.

La Fiscalía, a través de su vocero, aceptó contar con indicios de que el señalado aprovechó su posición como alto funcionario de la Alcaldía Benito Juárez para llevar a cabo extorsiones y supuestos intercambios de favores en beneficio de constructoras, obteniendo así lucros económicos para sí mismo y para sus superiores jerárquicos, con los cuales se habría incrementado de forma considerable su patrimonio, no correspondiendo los montos a sus ingresos obtenidos como servidor público¹⁰.

La FGJCDMX dio a conocer que, un juez de control concedió órdenes de cateo para poder ingresar a 39 inmuebles presuntamente relacionados con los hechos delictivos, cumplimentando al momento de la información 21 de ellos. Resulta un hecho relevante señalar que, uno de los inmuebles intervenidos es actualmente arrendado por el ex Jefe Delegacional de Benito Juárez durante el periodo 2015 – 2018, Christian Damián Von Roehrich De La Isla, quien fuera superior jerárquico del hoy imputado.

Con fecha 4 de agosto de 2022, un juez de control adscrito al Reclusorio Preventivo Varonil Norte de la Ciudad de México, decidió vincular a proceso Luis Vizcaíno Carmona por el delito de enriquecimiento ilícito, toda vez que la FGJCDMX aportó en la carpeta de investigación los elementos necesarios a la autoridad judicial, concediendo además la medida cautelar denominada “prisión preventiva justificada” en contra del imputado y concediendo un periodo de 3 meses para la realización de la investigación complementaria.¹¹

Cuarta. Con relación a los señalamientos a los integrantes del denominado “Cartel Inmobiliario”, entre otros de Luis Vizcaíno Carmona y Nicias René Aridjis Vázquez ex Director de Obras y Desarrollo Urbano de Gobierno, el pasado 1 de agosto de 2022 Ulises Lara López, vocero de la FGJCDMX, dio a conocer la forma de operación del presunto grupo delictivo, el cual permitió a varios funcionarios de la demarcación Benito Juárez incrementar de forma significativa su patrimonio de forma injustificada.

Los hoy señalados de pertenecer a la presunta red de corrupción, de acuerdo con las investigaciones, se coludían o en algunos casos extorsionaban a empresarios inmobiliarios para otorgar licencias y permisos, facilidades en verificaciones, autorizar construir más pisos o viviendas de los permitidos por las normas, así como para utilizar influencias en los procesos de zonificación y modificaciones de usos de suelo, todo ello a cambio de recibir inmuebles o dinero.

De igual forma, de manera ilegal se permitieron que fueran derrumbadas edificaciones con valor histórico, tal es el caso del edificio conocido como “La antigua Octava Delegación de Policía”, ubicado entre las calles de Obrero Mundial y Av. Cuauhtémoc, pese a que el INBA solicitó por lo menos en dos ocasiones la suspensión de la obra, toda vez que la construcción formaba parte de su catálogo, en enero de 2014 se demolió el inmueble. Posteriormente en ese terreno se construyó un estacionamiento de la plaza comercial “Parque Delta”.¹²

El vocero señaló que de 2017 a 2021, de manera posiblemente irregular se autorizaron más de 1,000 manifestaciones de construcción para obras nuevas en la Alcaldía, lo que motivó diversas investigaciones a cargo de la Fiscalía. Se detalló que en agosto de 2021 se registró una explosión en un inmueble ubicado en la avenida Coyoacán. Dicho edificio recibió las manifestaciones de obra nueva y el dictamen de habitabilidad durante la gestión de Nicias René Aridjis¹³.

De acuerdo con las investigaciones, Nicias René Aridjis, quien en 2011 había sido inhabilitado por la Contraloría capitalina por presunto enriquecimiento ilícito, posee un par de departamentos de ese inmueble, “mismos que pudieron haberle sido entregados como contraprestación a cambio de las facilidades que la Alcaldía ofrecía para la construcción de obras nuevas, además de ser propietario de empresas del ramo constructor con desarrollos dentro del territorio de la demarcación, lo que aduciría un claro conflicto de interés”¹⁴.

La autoridad ministerial, establece como hipótesis que el indiciado, ex Director de Obras y Desarrollo Urbano, “posiblemente fue el responsable de la construcción desmedida de inmuebles en la demarcación” toda vez que entre sus facultades se encontraba garantizar que todo proyecto de construcción e infraestructura cumpliera con la normatividad aplicable y dar el visto bueno a las manifestaciones de obra y construcción. Entre otros autorizó un inmueble ubicado en Av. Zapata y que resultó con daños en el sismo de 2017, el edificio colapsó nueve meses después de haber sido inaugurado.¹⁵

La tarde del miércoles 20 de octubre de 2022, la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México anunció la detención de Nicias René Aridjis, por presuntamente estar relacionado con el Cártel Inmobiliario de Benito Juárez.¹⁶

Quinta. De acuerdo con una investigación periodística dada a conocer en el noticiario “En Punto” conducido por Denisse Maerker, entre 2012 y 2018 Luis Vizcaíno Carmona, y Nicias René Aridjis Vázquez, funcionarios de las administraciones panistas encabezadas por Jorge

Romero y Christian Von Roehrich, fundaron una docena de empresas constructoras y comercializadoras inmobiliarias, además adquirieron inmuebles cuyo monto se calcula en los 500 millones de pesos.

De igual forma se señala que en 2015 Nicias René Aridjis Vázquez y sus hermanos fundaron la empresa “Construcciones y Desarrollos Virtuales S.A. de C.V. y tres años después transfirieron la sociedad a Sofia Sorata Von Roehrich De La Isla, hermana del ex Jefe Delegacional de Benito Juárez¹⁷ .

Sexta. Derivado de una solicitud de información sobre permisos de construcción otorgados por la Alcaldía Benito Juárez, el órgano político administrativo informó, que durante los días 15 y 16 de septiembre de 2020 se presentó una fuerte lluvia que provocó la inundación del edificio conocido como “Centro de Soluciones Ciudadanas”, donde a decir de las autoridades, en el sótano se encontraban dichas documentales, mismas que según se indica fueron dañadas y no hay forma de poder consultarse.¹⁸

Séptima. El 10 de agosto de 2022, la senadora Minerva Citlalli Hernández Mora, presentó ante la Comisión Permanente del Congreso de la Unión una Proposición con punto de acuerdo para exhortar al Congreso de la Ciudad de México a crear una comisión de investigación para coadyuvar en el esclarecimiento de los presuntos hechos de corrupción inmobiliaria en las alcaldías Benito Juárez y Miguel Hidalgo.¹⁹

La proposición en cita, a su vez da cuenta de diversas Proposiciones con puntos de acuerdo presentados en el Congreso de la Ciudad de México por las diputadas y diputados Ana Francis López Bayghen Patiño, Carlos Cervantes Godoy, Indalí Pardillo Cadena, José Martín Padilla Sánchez, Martha Soledad Ávila Ventura y Paula Adriana Soto Maldonado, a través de los cuales se abordan problemas específicos relacionados con diversas irregularidades en las alcaldías Benito Juárez y Miguel Hidalgo.

Octava. El pasado 29 de septiembre del 2022, el vocero de la Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México, expuso que entre las personas llamadas a declarar sobre el caso se encuentran familiares de primera línea de imputados, como cónyuges y hermanos, así como de exdelegados y diversos servidores y ex servidores públicos de la Alcaldía Benito Juárez, además de accionistas y desarrolladores inmobiliarios, cuyos vínculos posiblemente están encaminados a la comisión de delitos tipificados en el Código Penal para el Distrito Federal como enriquecimiento ilícito y ejercicio indebido del servicio público²⁰ .

Detalló las 40 cuentas bancarias “en las que el personal ministerial de la Fiscalía de Ciudad de México pudo detectar un posible vínculo directo con las personas imputadas y sus empresas, la mayoría de ellas del sector bienes raíces.”²¹

Novena. El 12 de septiembre del año pasado, la Jefa de Gobierno instruyó instalar una mesa de registro y atención a posibles víctimas de corrupción en desarrollos inmobiliarios operada por el llamado “Cártel Inmobiliario”, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) informó que se contabilizaron al menos 800 departamentos que fueron construidos en la alcaldía Benito Juárez de la Ciudad de México sin cumplir con la normatividad.

De acuerdo con la dependencia del gobierno capitalino, se estima que, entre el 2008 y el 2022, se construyeron 264 pisos excedentes en 130 edificios, derivados de actos ilegales entre desarrolladores y autoridades.

Algunos de los edificios identificados se ubican en Filadelfia 20 y 82, y Nueva York 214 en la colonia Nápoles; Adolfo Prieto 1038 y Tlacoquemecatl 430, en la colonia Del Valle Centro; así como, Ixcateopan 12, en Vértiz Narvarte; los cuales tienen viviendas y hasta tres pisos de más a lo que tenían permitido.

Estos inmuebles habitacionales representan una defraudación de más de 7,142 millones de pesos, según la investigación de Seduvi y la Consejería Jurídica y de Servicios Legales.

De acuerdo con fuentes oficiales de la Seduvi, el "modus operandi" se desarrolla de la siguiente manera: esta Secretaría emite un Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo para cada proyecto de vivienda comercial en la Ciudad de México, en el que se establece el número de pisos permitidos.

Sin embargo, en trámites posteriores, las autoridades de la Alcaldía Benito Juárez avalaban la irregularidad de pisos de más mediante la Manifestación de Construcción, el Aviso de Terminación de Obra, la Autorización de Uso y Ocupación, y la Regularización de Construcción.

Las autoridades detallaron que, en el periodo del 2008 al 2011, se edificaron cinco inmuebles con 12 pisos excedentes; del 2012 al 2015, 27 edificios con 68 niveles de más; del 2016 al 2018, 58 edificios y 188 niveles extras; y del 2019 al 2022, 40 inmuebles y 66 pisos excedentes.

Juan L. Kaye López, presidente del Consejo Directivo Nacional de la Asociación Mexicana de Urbanistas, remarcó que no hay que olvidar que los principales afectados de estos actos de corrupción inmobiliaria son los ciudadanos, ya que los edificios que no respetan la normatividad ponen en riesgo su seguridad y patrimonio²².

Décima. La Fiscalía General de Justicia de la Ciudad de México emitió el 8 de diciembre del 2022, una orden de aprehensión contra el Diputado panista Christian Von Roehrich, por su probable participación en los delitos de uso ilegal de atribuciones y facultades cometido por un servidor público y asociación delictuosa; fue acusado de cometer actos de corrupción dentro del modus operandi del "Cártel Inmobiliario" en la alcaldía Benito Juárez durante su gestión como alcalde²³.

Décima primera. El sistema de pesos y contrapesos en el Estado, ejercido esencialmente a través de la separación de poderes fortalece la aspiración histórica de gobiernos democráticos, en ese sentido, el papel de los poderes legislativos tanto de las entidades federativas como en la Federación resulta indispensable toda vez que su naturaleza radica en la representación popular, para entre otras cosas, el correcto actuar de los otros dos poderes, así como para coadyuvar en el combate a la corrupción.

Uno de los instrumentos diseñados para ello es el denominado control parlamentario, mismo que ha sido estudiado por distintos doctrinarios y el cual define, por ejemplo, la Dra. Cecilia Mora Donatto como:

*“Un control de tipo político que se ejerce a través de todas las actividades parlamentarias, con especial interés de las minorías, y cuyo objeto es la fiscalización de la acción general del gobierno, lleve o no aparejada una sanción inmediata ”.*²⁴

Para lo cual el poder legislativo federal cuenta con diversos instrumentos como los pronunciamientos, recomendaciones y exhortos a los gobiernos y Congresos locales, con pleno respeto a nuestro sistema federal, para reconocer sus acciones o para solicitarles medidas más firmes en beneficio de los gobernados.

Es en ese orden de ideas, reconocemos y respaldamos todas las acciones emprendidas por el gobierno y el Congreso de la Ciudad de México para combatir la corrupción del denominado “Cartel Inmobiliario”.

La Cámara de Diputados no puede permanecer ajena a los fenómenos de corrupción que se presentan en la Ciudad de México, más aún cuando se trata de una entidad donde se asientan los poderes de la Unión.

En ese mismo sentido, esta representación popular está obligada a coadyuvar en el combate a la corrupción de todas las entidades de la República, hasta erradicar un flagelo que daña e indigna a la sociedad.

Por lo anteriormente expuesto someto a la consideración de este pleno, el siguiente

Punto de Acuerdo

Primero. La Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, exhorta al Gobierno y al Congreso de la Ciudad de México, con pleno respeto a su autonomía constitucional, a continuar fortaleciendo el Sistema Anticorrupción de dicha entidad, con objeto de mejorar la prevención, detección, investigación y sanción de responsabilidades administrativas y hechos de corrupción, así como en la fiscalización y control de recursos.

Segundo. La Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, exhorta respetuosamente al Gobierno de la Ciudad de México a hacer públicas todas las acciones emprendidas para sancionar a los responsables de los hechos de corrupción inmobiliaria en la Alcaldía Benito Juárez.

Notas:

1. https://paot.org.mx/centro/normas/df/pdf/2015/NGO_26_10_08_2010.pdf
2. <https://www.reporteindigo.com/reporte/fantasma-de-la-corrupcion-inmobiliaria-en-benito-juarez/>
3. https://paot.org.mx/contenidos/paot_docs/pdf/Recomendaciones_01_02_2014.pdf
4. <https://www.sinembargo.mx/14-05-2015/1343798>
5. <https://ciencia.unam.mx/leer/652/-que-ocurrio-el-19-de-septiembre-de-2017-en-mexico->
6. https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/492596/Bolet_n_SEPTIEMBRE_2019.pdf Pág.23
7. https://paot.org.mx/micrositios/riesgo-sismico/edificios-colapsados-19s_2.html

8. <https://gatopardo.com/reportajes/corrupcion-inmobiliaria-en-la-benito-juarez/>
9. <https://www.fgjcdmx.gob.mx/comunicacion/nota/CS2022-721>
10. Ídem.
11. <https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/cartel-inmobiliario-vinculan-proceso-luis-vizcaino-exfuncionario-de-la-cdmx>
12. <https://www.excelsior.com.mx/expresiones/2014/01/11/937724>
13. <https://www.fgjcdmx.gob.mx/comunicacion/nota/CS2022-727>
14. Ídem
15. Ídem
16. <https://www.infobae.com/america/mexico/2022/10/20/exdirector-de-obras-ligado-al-cartel-inmobiliario-de-la-alcaldia-benito-juarez-abandono-el-reclusorio-norte/>
17. <https://www.youtube.com/watch?v=Zn3XuoJZgkM>
18. <https://www.debate.com.mx/cdmx/Reporta-BJ-perdida-de-permisos-para-construccion-20220819-0063.html>
19. https://infosen.senado.gob.mx/sgsp/gaceta/65/1/2022-08-10-1/assets/documentos/50-PA_Sen.Minerva_corrupcion_inmobiliaria.pdf
20. <https://politica.expansion.mx/cdmx/2022/09/29/exdelegados-de-bj-han-sido-llamados-a-declarar-por-caso-cartel-inmobiliario>
21. Ídem.
22. <https://www.economista.com.mx/econohabitat/Que-se-sabe-hasta-el-momento-del-Cartel-Inmobiliario-de-la-Benito-Juarez-Fraudes-por-7142-millones-de-pesos-y-800-departamentos-ilegales-20221205-0050.html>
23. <https://www.elfinanciero.com.mx/cdmx/2022/12/08/cartel-inmobiliario-fiscalia-de-cdmx-gira-orden-de-aprehension-vs-christian-von-roehrich/>
24. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/12/5638/8.pdf> Pág.278

Palacio Legislativo de San Lázaro, a 2 de febrero de 2023.

Diputada Lidia Pérez Barcenas (rúbrica)