Ciudad de México, a 18 de octubre de 2026
ASUNTO: Preocupaciones y propuestas del PRI
al Programa de Ordenación de la
Zona Metropolitana del Valle de México.

MTRO. ENRIQUE IRAZOQUE PALAZUELOS
TITULAR DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN,
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y COORDINACIÓN METROPOLITANA

PRESENTE

Derivado del análisis del Programa de Ordenación de la Zona Metropolitana del Valle de México (POZMVM), se debe reconocer en primera instancia este sí tiene un carácter vinculatorio, ya que el ***POZMVM tiene su fundamento en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)***, cuyo objeto es fijar las normas e instrumentos para la planeación, ordenación y regulación del territorio y los asentamientos humanos con la concurrencia de los tres órdenes de gobierno.

El POZMVM fue elaborado y propuesto por la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, (representación del Gobierno Federal) y las entidades federativas de la Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo y Morelos.

La LGAHOTDU establece el Sistema de Planeación del Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano a través del cual, la federación, entidades federativas, municipios y demarcaciones territoriales, expedirán los instrumentos de planeación que, de acuerdo con el artículo 23, incluyen los programas de las zonas metropolitanas, mismos que: ***"(…) Son de carácter obligatorio, y deberán incorporarse al sistema de información territorial y urbano."***

Además, ***"deberán guardar congruencia entre sí, sujetándose al orden jerárquico que establece su ámbito territorial, y contando con los dictámenes de validación y congruencia que para ese fin serán solicitados y emitidos por los diferentes órdenes de gobierno, para su aplicación y cumplimiento."***

Por tanto, ***todo el contenido del documento del POZMVM*** -de ser aprobado- ***será de carácter obligatorio y es vinculante*** para que las entidades federativas y municipios se ajusten a su aplicación y cumplimiento.

Por otro lado, la elaboración del proyecto a consulta violó el artículo 32 de dicha LGAHOTDU. Este artículo establece que:

"En las zonas metropolitanas interestatales y conurbaciones interestatales ***se constituirá una comisión de ordenamiento, que tendrá carácter permanente y será integrada por un representante de cada entidad federativa y de cada municipio*** que lo integre, así como un representante de la Secretaría quien lo presidirá; (…)"

"***Dicha comisión formulará y aprobará el programa de ordenación de la Zona Metropolitana***" o conurbada interestatal e intermunicipal, así como gestionará y evaluará su cumplimiento.

Pero como se señaló anteriormente, el programa sujeto a consulta pública no fue elaborado con la participación de los municipios y demarcaciones territoriales que integran la Zona Metropolitana del Valle de México.

Finalmente, el artículo 38 de la LGAHOTDU establece que: ***"una vez aprobados los programas de las zonas metropolitanas o conurbaciones, los municipios y las Demarcaciones Territoriales respectivas, en el ámbito de sus jurisdicciones, tendrán el plazo de un año para expedir o adecuar sus planes o programas de desarrollo urbano y los correspondientes a los Centros de Población involucrados, los cuales deberán tener la debida congruencia, coordinación y ajuste con el programa de la zona metropolitana o conurbación correspondiente."***

De tal forma, a continuación, se enlistas las partes del POZMVM que, a consideración del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, deben ser eliminadas en su totalidad por contravenir la autonomía de las entidades federativas, así como de los municipios y alcaldías para el caso específico de la Ciudad de México.

I. ELEMENTOS QUE SE DEBEN ELIMINAR DEL POZMVM

1. CAMBIOS DE USO DE SUELO FORZADOS.

Con la rezonificación del territorio se crean 14 usos de suelo (MAPA 10; página 77) que obligarán a las cuatro entidades federativas, alcaldías y municipios a expedir una nueva ***"zonificación primaria y secundaria en los Planes/Programas de Desarrollo Urbano"*** *(Página 73 del POZMVM),* violando la autonomía de las autoridades locales.

2. INCREMENTO PREDIAL

VÍA TÉCNICA

En la página 174, se propone en una primera fase: "***la actualización de los registros catastrales para lograr que los valores registrados de las propiedades se asimilen a los valores del mercado inmobiliario,*** esto puede lograrse de forma relativamente sencilla mediante la implementación de métodos de valuación masiva (…) mediante vuelos de dron".

En una fase adicional, se celebrarán ***acuerdos de colaboración que debilitan las facultades constitucionales de los municipios en materia del cobro predial*** para otorgar dicha función recaudatoria a las entidades federativas.

VÍA LEGISLATIVA

En una segunda fase y cito el párrafo 4 de la página 174: "se plantean propuestas para el fortalecimiento de la recaudación de esta contribución en la ZMVM que sí exigirían ***adecuaciones a la legislación fiscal y hacendaria de las entidades federativas,*** de modo que podrían discutirse en el marco del Parlamento Metropolitano, éstas se relacionan con ***el ajuste de la base del impuesto y el ajuste de cuotas y tarifas aplicables."***

3. VENTA FORZADA

Se crearán **POLÍGONOS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIOS,** que de acuerdo con la página 170, ***"consisten en declaratorias realizadas por la autoridad en las que se catalogan los inmuebles baldíos o subutilizados en zonas consolidadas y se les asignan plazos máximos de entre 2 y 4 años para su construcción, de no concretarse la edificación en el término establecido la autoridad puede obligar a la venta forzosa de la propiedad en subasta pública, con el fin de que el nuevo adquirente realice la construcción."***

El párrafo 4 de la página 170, establece que, y cito***: "la propuesta plantea reformar la legislación urbanística de la Ciudad de México, Estado de México, Hidalgo y Morelos para regular de manera específica este instrumento, definiendo criterios homogéneos de aplicación y mecanismos coordinados de implementación metropolitana."***

Por tanto, los congresos locales de cada entidad federativa incorporarán en su legislación las disposiciones para regular los Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios.

Los municipios de Ecatepec de Morelos, Atizapán de Zaragoza, Tlalnepantla de Baz, Naucalpan de Juárez, Huixquilucan, Nezahualcóyotl, Gustavo A. Madero, Azcapotzalco, Miguel Hidalgo, Venustiano Carranza, Cuauhtémoc, Cuajimalpa de Morelos, Álvaro Obregón, Benito Juárez, Iztacalco, Iztapalapa, Coyoacán, La Magdalena Contreras y Tláhuac; deberán modificar sus planes de ordenamiento y desarrollo urbano para establecer Polígonos en Desarrollo y Construcción.

4. GRAVAMEN AL DESPERDICIO URBANO.

Se propone crear contribución distinta al impuesto predial cuyo objeto, según la página 169 y 179: ***"no es gravar la propiedad en sí misma, sino el desaprovechamiento de activos urbanos localizados dentro de polígonos urbanos consolidados y prioritarios" (...) Estarían sujetos al gravamen las personas físicas y jurídicas propietarias de predios baldíos o subutilizados".***

5. ZONIFICACIÓN FLOTANTE Y RECUPERACIÓN DE PLSVALIAS

En la página 173 se establece el término de zonificación flotante***, "mediante la cual determinados usos del suelo pueden autorizarse sin estar previamente asociados a una ubicación específica dentro del territorio. En este esquema, los aprovechamientos "flotan" hasta que propietarios o desarrolladores solicitan su aplicación en predios que cumplan criterios técnicos".***

Esto permitirá a las inmobiliarias elevar densidades, cambiar usos de suelo o construir pisos de más de forma discrecional a cambio de pagar mitigaciones, realizar obra pública regional o prebendas.

Además, en la zona flotante ***"(…) podrán aplicar mecanismos de recuperación de plusvalías derivados del incremento en el valor del suelo generado por el desarrollo autorizado."***

III LEGISLATURA

6. COBRO POR PISOS DE MÁS.

En la página 174 se propone violar las normas de construcción y los planes de desarrollo urbano al lucrar con la construcción de pisos de más, se establece que -y cito-: *"los propietarios podrán construir hasta un potencial básico de forma gratuita y, **en caso de que así lo requiera su proyecto, podrán optar por edificar hasta un potencial máximo de construcción siempre que retribuyan al municipio o entidad federativa como condición previa.***

Además, se permitirán especular con la zona periférica y distante, en donde – y cito- "***compete al suelo de expansión definido como urbanizable, así como a los espacios vacíos comprendidos entre urbanizaciones periféricas y distantes, donde existe valorización entre el aprovechamiento rural y urbano del suelo."***

Se legalizarán los sobornos inmobiliarios al permitir: ***"pagar retribuciones al municipio o entidad federativa por los cambios de uso del suelo, es decir, los incrementos en los parámetros de edificabilidad (COS, CUS, niveles) por encima de los máximos establecidos en la norma en zonas consolidadas, así como los que conlleven el aprovechamiento en zonas definidas como no urbanizables.***

7. ORGÁNISMO PARA LA GESTIÓN, RECUPERACIÓN Y REUTILIZACIÓN DEL DEL SUELO

En la página 169 del documento, ***"se propone crear un organismo público, con autonomía técnica y de gestión encargado de la rectoría y conducción del proceso de gestión de suelo, reservas y proyectos estratégicos, en este sentido se plantea la Agencia/Instituto de Planeación y Gestión de Proyectos. Su propósito sería el apoyar la programación y ejecución de las políticas de suelo y vivienda en la ZMVM, mediante la adquisición de reservas territoriales y suelo apto para satisfacer las demandas de vivienda, infraestructura y equipamientos públicos"***

EXPROPIACIÓN INMOBILIARIA. En el renglón 10 del párrafo primero de la página 160 se autoriza la expropiación inmobiliaria masiva y cito: *"**En los territorios consolidados donde la adquisición de nuevas reservas no sea viable o necesaria, el organismo promoverá la recuperación y reutilización de predios vacantes, abandonados o subutilizados."***

8. PRECIOS MÁXIMOS DE VENTA

De acuerdo con la página 172 del documento, se establecerán controles y superficies y precios máximos de venta a través de la delimitación de ***"Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS)"*** dentro de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, donde el aprovechamiento del suelo estará orientado prioritariamente a la producción de vivienda asequible. Estas zonas deberán localizarse en áreas con acceso a transporte, servicios y equipamientos, y establecer parámetros urbanísticos compatibles con vivienda económica y de interés social, ***incluyendo controles sobre superficies y precios máximos de venta.*** Se estima que esta disposición normativa tenga un efecto de presión a la baja en los precios del suelo, pues cancela automáticamente las expectativas de proyectos comparativamente más redituables."

9. PRIVATIZACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS MEDIANTE EMPRESAS, ORGANISMOS Y CONSORCIOS

En la página 187 del documento, se establece que se crearán consorcios y empresas metropolitanas, que ***"tienen una función eminentemente operativa, orientada a la ejecución, operación, construcción, administración y financiamiento de obras, infraestructura y servicios metropolitanos o subregionales.***

"Estos consorcios podrán asumir responsabilidades como la operación del transporte público intermunicipal, la gestión y disposición de residuos sólidos, el manejo del agua y el saneamiento, la administración de infraestructura logística y energética, así como la construcción y mantenimiento de proyectos regionales prioritarios."

(…) pueden constituirse como organismos públicos descentralizados, empresas de participación estatal o mixta, fideicomisos públicos o estructuras híbridas que integren aportaciones gubernamentales, recursos provenientes del Fideicomiso Metropolitano del Valle de México, financiamiento privado."

Esta propuesta viola disposición de la Constitución local, por ejemplo, el artículo 16 apartados A y B, establece la prohibición de la privatización y concesión de los servicios públicos de recolección y tratamiento de residuos; así como la privatización del servicio público de potabilización, distribución, abasto de agua y drenaje.

10. SIN CONSULTA INDÍGENA PREVIA.

En la ilustración 2 de la página 10, en el apartado de la Consulta Indígena se señala y cito que, "se realizaron 32 (asambleas) en la que participaron 377 asistentes de la población indígena de Morelos e Hidalgo, **próximamente Edomex y CDMX",** por lo que **no se realizó consulta indígena en la Ciudad de México ni en el Estado de México en la etapa de elaboración del proyecto del programa.**

11. FIDEICOMISO DEL VALLE METROPOLITANO.

En la página 175, *"**se propone la constitución de un fideicomiso público denominado "Fideicomiso Metropolitano del Valle de México" en el que participen como fideicomitentes el gobierno federal y los gobiernos de las cuatro entidades federativas** (…)*

"Se plantea que las cuatro entidades federativas aporten recursos de acuerdo con las asignaciones fijadas por los congresos locales en sus respectivos presupuestos de egresos, finalmente, se propone que los municipios metropolitanos aporten recursos directamente o de forma indirecta**, a la luz de los acuerdos de colaboración administrativa que celebren con su respectiva entidad federativa para que ésta apoye en la **recaudación de las contribuciones municipales** vigentes, así como las propuestas en los demás instrumentos del POZMVM, tales como: **impuesto al desperdicio urbano, gestión de la valorización por incremento de edificabilidad, incorporación de suelo periférico y cambio de uso del suelo." Los municipios/alcaldías aportarán recursos, pero no participan en las decisiones de cómo gastarlos.

Por lo anterior, desde el Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional, se considera necesario eliminar estos elementos para que el POZMVM sea un instrumento rector; sin que ello implique adquirir obligaciones para las entidades federativas y, sobre todo para los municipios y alcaldías, que implique una vulneración de sus facultades constitucionales, que dicho sea de paso en el caso de estos últimos no fueron considerados en la elaboración del mismo como lo establece el artículo 32 de la LGAHOTDU.

Con la seguridad de su atenta consideración y valioso apoyo, hago propicia la ocasión para enviarle un cordial saludo.

ATENTAMENTE

DIP. TANIA NANETTE LARIOS PÉREZ
COORDINADORA DEL GRUPO PARLAMENTARIO
DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL