

Ciudad de México a 13 de septiembre de 2023

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
II LEGISLATURA
PRESENTE

II LEGISLATURA

La que suscribe, **Diputada María Gabriela Salido Magos**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, del Congreso de la Ciudad de México II Legislatura, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D inciso a), apartado E y 30 numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 13 fracción IX y 21 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 1, 2 fracción XXXVIII, 5 fracción I, 79 fracción IX, 94 fracción IV, 99 fracción II, 100 y 101 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración del Pleno de este H. Congreso, la siguiente: **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN POR EL QUE SE EXHORTA A LA PERSONA TITULAR DE SERVICIOS METROPOLITANOS S.A DE C.V. (SERVIMET) A IMPLEMENTAR ACCIONES EN MATERIA DE TRANSPARENCIA RESPECTO DE LOS PROYECTOS INMOBILIARIOS QUE DESARROLLA Y DE LA OFERTA INMOBILIARIA QUE COMERCIALIZA**, anterior al tenor de los siguientes:

GS

ANTECEDENTES

El 8 de abril de 2005, se publicó en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el “Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan las Normas Generales de Ordenación, para formar parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal”¹, entre las que se encuentra la Norma

¹ DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN LAS NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN, PARA FORMAR PARTE DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL. Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal No. 41. 8 de abril de 2005.

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetitas/abril05_08_41.pdf

General de Ordenación “26. Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda de Interés Social y Popular en Suelo Urbano”.

GS

Derivado de las actualizaciones pertinentes, como consecuencia del acelerado crecimiento que presentaba la Ciudad de México, el pleno de la entonces Asamblea Legislativa del Distrito Federal, en su V Legislatura, coincidió en derogar las normas de Ordenación Particular para la Producción Social de Vivienda, de Ordenación General Número 26, y demás relativas a la vivienda social y popular, previstas en los Programas de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicada en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal del 10 de agosto de 2010, quedando la nueva norma con la siguiente denominación: “26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”.

El 13 de septiembre y el 9 de noviembre de 2010, se publicaron en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal el Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos para incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda regulados por la Norma de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular², y su Nota Aclaratoria³, respectivamente .

Derivado de la entrada en vigor de la Norma de Ordenación referida, las autoridades observaron un abuso en la aplicación de la misma por parte de desarrolladores y particulares que, aprovechando los beneficios para la construcción de vivienda de interés social y popular, se pusieron en riesgo las Áreas de Conservación Patrimonial.

² Acuerdo por el que se establecen los lineamientos para incorporar los criterios de sustentabilidad a los proyectos de vivienda regulados por la norma de ordenación número 26 para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal. 13 de septiembre de 2010.
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/4c8afe2c2a738.pdf

³ Nota aclaratoria al Acuerdo por el que se establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, no. 925, el 13 de septiembre de 2010. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal. 9 de noviembre de 2010.
https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/4cd8d781820ed.pdf

En consecuencia, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, publicó el 23 de enero de 2013 en la entonces Gaceta Oficial del Distrito Federal, el Acuerdo por el que se emiten los Criterios para la Aplicación de la Norma de Ordenación Número “26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular”⁴, con el objetivo de conservar, recuperar y acrecentar el Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México. GS

Para el 19 de agosto del 2013, es decir, apenas 7 meses después de publicados los criterios para la aplicación de la Norma de Ordenación 26, se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el Acuerdo por el que se suspende temporalmente la recepción y gestión de solicitudes que se presentan ante la ventanilla única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativas a cualquier acto administrativo que implique la aplicación de la Norma de Ordenación Número “26.- norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular”⁵.

Dicho Acuerdo estaría vigente hasta por dos meses, con posibilidad de prorrogarse por dos meses más. Para este caso particular, el plazo comenzaría a contar a partir de su publicación en la Gaceta, es decir, estuvo vigente hasta el 13 de diciembre de 2013.

Sin embargo, se prorrogó su vigencia hasta el 13 de julio de 2014 a partir de un similar publicado el 13 de diciembre de 2013 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Es decir, a casi tres años de la adecuación de la Norma 26, era necesario evaluar los resultados de su operación en la ciudad, considerando los efectos de su aplicación, así como la forma en la cual habían cambiado las condiciones sociales y económicas de las 16 demarcaciones territoriales, para determinar si era conveniente su permanencia, modificación, o en su caso se debía abrogar

⁴ Acuerdo por el que se emiten los criterios para la aplicación de la Norma de Ordenación número “26.- Norma para incentivar la producción de vivienda sustentable, de interés social y popular”, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal. 23 de enero de 2013.

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/510059cfa13eb.pdf

⁵ Acuerdo por el que se suspende temporalmente la Recepción de Trámites, Términos y Gestión de Solicitudes Referentes al Polígono Urbano Descrito, ante la Ventanilla Única de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal. Gaceta Oficial del Distrito Federal, No. 1672. 19 de agosto de 2013.

https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/52104b81821f2.pdf

Sin embargo, los casos de excepción para la aplicación de este criterio en materia de desarrollo urbano, se encontraban en los supuestos de complejos inmobiliarios que eran emprendidos o promovidos por el Instituto de Vivienda de Distrito Federal. GS

Lo anterior, tal como se establece en el apartado segundo del Acuerdo por el que se emiten los criterios para la aplicación de la Norma de Ordenación número 26, publicada en la Gaceta Oficial del 23 de enero de 2013.

En 2021, ya con la nueva naturaleza jurídica de la capital, derivado de la entrada en vigor de la Reforma Política de la Ciudad de México, el Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, reformó nuevamente la Norma de Ordenación Número 26, la cual fue publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 2 de septiembre de 2021.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Ante las nuevas posibilidades que el Gobierno de la Ciudad de México está otorgando a SERVIMET, en coordinación con desarrolladores privados para poder emprender los denominados corredores inmobiliarios anunciados por la Jefa de Gobierno para impulsar la reactivación económica de la Ciudad, vecinas y vecinos muestran su preocupación por la falta de información clara y precisa en aras de la transparencia y máxima publicidad, respecto de los predios en los que se ha comenzado a desarrollar obra bajo estos criterios.

El alcance de la Norma 26 y las posibilidades de construcción que otorga esta norma de ordenación en materia de desarrollo urbano, sumado al proyecto de corredores inmobiliarios emprendido por el Gobierno de la ciudad de México, hace latente una preocupación de habitantes de estas zonas al no conocer el impacto real que se genera por la suma de todos estos desarrollos, puesto que trastocan materias como como movilidad, factibilidad de recursos hídricos y se compromete la prestación de servicios urbanos.

Es importante destacar que la multicitada Norma de Ordenación, permite construir más niveles y, en consecuencia, mayor número de viviendas en un predio, siempre y cuando se trate de viviendas de interés social o popular, sin embargo, el monto señalado en la Ley de Vivienda, así como la Ley de Desarrollo Urbano y el Código Fiscal, debe ser menor a 6,000 UMA para el caso de viviendas de interés social, y mayor a 6,000 UMA pero menos a 10,800 UMA tratándose de viviendas de interés popular. GS

En razón de lo anterior, es pertinente para esta soberanía, y relevante para la ciudadanía, conocer cuáles son los criterios para la aplicación de esta Norma así como los continuos impactos que genera.

Por lo que hace al contexto en el cual se desarrolla la vivienda referida, debemos recordar que la Ciudad de México se encuentra dotada de infraestructura de servicios bastante amplia, sin embargo, hoy en día se encuentra rebasada para dar servicio y cubrir las necesidades de la población.

Esto es así, derivado de la problemática que se ha desarrollado a lo largo de los años, ante el dinamismo en el rubro político, económico y social.

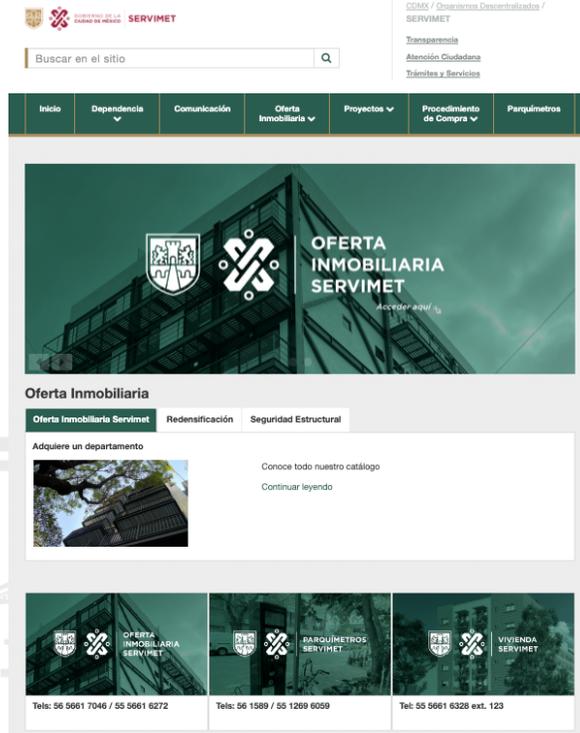
Ante esta situación, resulta importante contar con información actualizada por parte de SERVIMET, pues el mapa que se muestra en su página de internet, en el apartado que se dedica a la información referente a la Norma 26⁶, no se encuentra actualizada, ya que no coincide con la información mostrada en el mismo sitio Web en el apartado referente a la oferta de vivienda.

A efectos de señalar de forma gráfica los apartados o rubros en los cuales SERVIMET cuenta con oferta inmobiliaria, se reproduce el contenido en su parte conducente, mismo que puede ser consultado directamente en la siguiente dirección electrónica:

<https://www.servimet.cdmx.gob.mx>

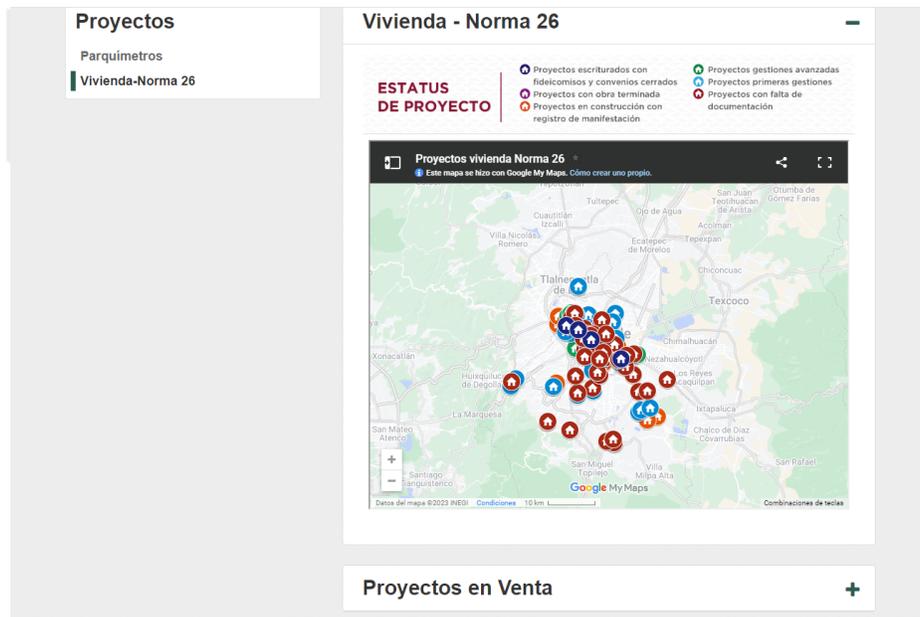
Por lo que hace al contenido específico en tres de los criterios que utiliza el sitio Web para distribuir la información, la misma se precisa de la siguiente forma:

⁶ Vivienda – Norma 26. Servicios Metropolitanos (SERVIMET). Gobierno de la Ciudad de México.
<https://www.servimet.cdmx.gob.mx/vivienda-norma26>



En ese orden de ideas, a continuación se reproduce el mapa donde se señalan los proyectos de vivienda a cargo de SERVIMET:

GS



Por lo anterior, es que se propone exhortar a la persona titular de SERVIMET a llevar a cabo la actualización de la información de los proyectos de vivienda emprendidos por la misma al amparo de la Norma General de Ordenación Número 26.

GS

CONSIDERANDO

PRIMERO. Que el artículo 122 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece que la Ciudad de México es una entidad federativa que goza de autonomía en todo lo concerniente a su régimen interior y a su organización política y administrativa.

SEGUNDO. Que de conformidad con lo mandatado en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículo 4º párrafo séptimo, y en nuestra relativamente nueva Constitución Política de la Ciudad de México, artículo 4 apartado A, numeral 3, se reconoce como un derecho humano el que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa y la ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo, por lo que todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, están obligadas a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos.

TERCERO. Que la Constitución Política de la Ciudad de México reconoce en su artículo 12 el Derecho a la Ciudad:

“Artículo 12 Derecho a la Ciudad”

1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la

inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.”

CUARTO. Que la Constitución Política de la Ciudad de México reconoce en su artículo 7 el Derecho a la buena administración pública: GS

“Artículo 7 Ciudad democrática

A. Derecho a la buena administración pública

*1. Toda persona tiene derecho a una buena administración pública, de carácter receptivo, eficaz y eficiente, así como a recibir los **servicios públicos** de conformidad con los principios de generalidad, uniformidad, regularidad, continuidad, calidad y uso de las tecnologías de la información y la comunicación.*

2. ... a 3...

*4. La ley determinará los casos en los que deba emitirse una carta de derechos de los usuarios y obligaciones de los prestadores de **servicios públicos**. Las autoridades conformarán un sistema de índices de calidad de los **servicios públicos basado en criterios técnicos y acorde a los principios señalados en el primer numeral de este apartado.***

B. ... a F ...”

Énfasis añadido

QUINTO. Que conforme a la multicitada Constitución Política de la Ciudad de México, en su artículo 16, apartado E, numeral 2, se establece la implementación de una política para hacer válido el derecho a la vivienda bajo los criterios señalados en el mismo apartado:

“Artículo 16

Ordenamiento territorial

...

A. ... a D. ...

E. Vivienda

1. ...

2. *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:* GS

- 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; GS

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."

****Énfasis añadido***

SEXO. Que los artículos 15 y 16 de la Constitución Política de la Ciudad de México establecen que el sistema de planeación de la Capital de la República será un proceso articulado, perdurable, con prospectiva, orientado al cumplimiento y al ejercicio progresivo de todos los derechos, así como a la prosperidad y funcionalidad de la Ciudad de México.

Y se establece que la planeación del desarrollo, tendrá como instrumentos:

- *El Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México;*

- *El Programa General de Ordenamiento Territorial y los de cada alcaldía;* GS
- *El Programa de Gobierno de la Ciudad de México;*
- *Los programas sectoriales, especiales e institucionales;*
- *Los programas de gobierno de las alcaldías, y*
- *Los programas parciales de las colonias, pueblos y barrios originarios y comunidades indígenas residentes.*

SÉPTIMO. Que el artículo 16, inciso C, de la Constitución de la Ciudad de México se refiere a que las autoridades de la Ciudad de México establecerán en sus programas y políticas medidas para mitigar impactos derivados del desarrollo y ejecución de obras y proyectos urbanos público y privados.

“Artículo 16 Ordenamiento Territorial

A. ... y B. ...

C. Regulación del Suelo.

1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del Desarrollo Urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica.

2. ... y 3. ...

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 las 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.

GS

5. ... a 8. ...

D. ... a I. ...”

II LEGISLATURA

***Énfasis añadido**

OCTAVO. Que se ha establecido dentro de los principios generales que rigen la materia de vivienda, planear el desarrollo urbano con base en proyecciones del crecimiento poblacional de la Ciudad de México; esto a fin de garantizar la sostenibilidad de la ciudad mediante el ejercicio de los derechos reconocidos por la Constitución y las Leyes de la materia respecto del suelo urbano, la vivienda, la calidad de vida, la infraestructura urbana, el transporte y la movilidad, los servicios públicos, el patrimonio cultural urbano, el espacio público, la vía pública, el ocio y la imagen urbana; lo anterior teniendo en cuenta su interrelación con el sistema de planeación de la Ciudad de México

NOVENO. Que la Norma de Ordenación 26 podrá ser aplicadas por autoridades del Gobierno organismos descentralizados como el Instituto de Vivienda o SERVIMET:

“La presente Norma solamente podrá ser aplicada a Desarrollos Inmobiliarios generados por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México y/o Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., en su calidad de Entidad Paraestatal del Gobierno de la Ciudad de México, y aplica en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo...”

***Énfasis añadido**

DÉCIMO. Que el Manual Administrativo de SERVIMET, señala lo siguiente:

“Servicios Metropolitanos S.A de C.V. es una empresa de participación estatal, creada bajo un enfoque de autosuficiencia

financiera, siendo su principal y único accionista el Departamento del Distrito Federal (DDF, hoy Gobierno de la Ciudad de México) cuyos objetivos principales de creación a la fecha mantienen vigentes:

GS

- *Promover, concentrar o realizar acciones inmobiliarias estratégicas para coadyuvar el cumplimiento de las acciones y programas de la Ciudad de México*
- *Administrar y operar estacionamientos públicos en inmuebles y vía pública, para reducir el déficit de estos espacios en zonas de alto conflicto vial*
- *Concentrar acciones con los sectores público, privado y social, para la construcción y administración de obras y servicios básicos*

Así mismo una de sus prioridades es la atención de las disposiciones de carácter administrativo que regulan su Estructura Orgánica y las funciones y atribuciones que éstas deben desempeñar, mismas que se encuentran establecidas en este Manual Administrativo...”

****Énfasis añadido***

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de esta soberanía, la siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO. Se exhorta a de manera respetuosa a la persona titular de Servicios Metropolitanos S.A de C.V., a fin de hacer pública la información relativa a los proyectos de vivienda a su cargo, al amparo de la Norma de Ordenación No. 26.

Del mismo modo, proceda a realizar la actualización del mapa y de la información relativa al mismo, en la cual se visualiza el estatus de cada uno de los proyectos de vivienda, lo anterior bajo los principios de transparencia y máxima publicidad.

GS

SEGUNDO. Se exhorta a de manera respetuosa a la persona titular de *Servicios Metropolitanos S.A de C.V.*, para que remita a esta Soberanía, los criterios técnicos y/o legales para la elección de los predios en los que se desarrollan los proyectos inmobiliarios apegados a Norma 26; y en consecuencia, ponerlos a disposición de todas las personas en su página de internet. Garantizando el derecho al acceso a la información y la transparencia.

Dado en el Salón de Sesiones del Recinto Legislativo de Donceles a 12 de septiembre del año 2023.

ATENTAMENTE

Gaby Salido

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS

CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO