

Ciudad de México, a 12 de julio de 2023

**Dip. Fausto Manuel Zamorano Esparza**

Presidente de la Mesa Directiva  
Congreso de la Ciudad de México  
II Legislatura  
Presente

## II LEGISLATURA

La que suscribe **Diputada María Gabriela Salido Magos**, integrante del Grupo <sup>GS</sup> 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 de la Comisión Permanente de este H. Congreso, la siguiente: **PROPOSICIÓN CON PUNTO DE ACUERDO DE URGENTE Y OBVIA RESOLUCIÓN POR EL QUE SE EXHORTA A DIVERSAS AUTORIDADES PARA QUE EJECUTEN ACCIONES Y MECANISMOS DE SUPERVISIÓN, CONTROL Y VIGILANCIA DEL CUMPLIMIENTO DE NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN**, lo anterior al tenor de los siguientes:

### ANTECEDENTES

El fenómeno de crecimiento de población vinculado con la demanda de actividades económicas, y el sobre crecimiento del sector inmobiliario ha forzado a las ciudades a rebasar sus límites municipales, esto de acuerdo con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

En el caso particular de la capital no es la excepción, razón por la cual, la actual administración de este Gobierno ha impulsado una serie de acciones tendientes a promover el desarrollo y construcción de vivienda, principalmente a través de Acuerdos de Facilidades Administrativas y el Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda.

Lo anterior de la mano de la reactivación y modificación de la Norma General de Ordenación Número 26, en septiembre de 2021.

Por lo antes mencionado, resaltar la importancia de crear una ciudad habitable, que garantice el Derecho al Medio Ambiente sano es prioridad para lograr una ciudad habitable y con baja huella ecológica. GS

Bajo ese tenor, la modificada Norma 26 considera la emisión de Certificados de Zonificación de Uso de Suelo atendiendo a esta Norma General de Ordenación, siempre y cuando dicho certificado se otorgue a SERVIMET, para que las acciones de vivienda se ejecuten con participación Público-Privada a través de mecanismos de trabajo con SERVIMET y los particulares que así lo soliciten, previa aprobación del Proyecto correspondiente.

Cabe recordar que el 8 de abril de abril de 2005 se publicó en la 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

Es importante señalar que la Norma de Ordenación Número 4 aborda el siguiente tema: “El área libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo”, en consecuencia, establece que el área libre de construcción en un predio podrá pavimentarse hasta el 30% con materiales permeables, si serán utilizados como pasos peatonales o estacionamiento de vehículos.

En otras palabras, se debe respetar el 70% del área libre sin edificar para permitir la recarga de agua generad por lluvia al subsuelo.

Para los casos de vivienda de interés social y popular, lo que se podrá pavimentar se incrementa hasta el 50% del área libre con materiales permeables. Señalando la importancia de ejercer un desarrollo urbano sostenible.

Debemos recordar que el Gobierno de la Ciudad de México presentó el Plan para la Reactivación Económica de la Ciudad con el objetivo de disminuir los efectos sociales y económicos, causados por la Pandemia de Covid-19.

El Plan anunciado consta de diez puntos; pero es destacar que uno de dichos puntos, promueve la reactivación a través de la construcción, considerándolo un eje prioritario para el desarrollo de la ciudad.

El citado Plan de Reactivación Económica, contempla la prórroga automática para todos los trámites y la suspensión de clausuras por parte del Instituto de Verificación Administrativa (INVEA) hasta diciembre de 2021; adicionalmente se publicó un Acuerdo que otorga facilidades para los desarrollos inmobiliarios en avenida Reforma y en el SAC Tacubaya, así como facilidad administrativa para la construcción de viviendas, hospitales y escuelas en la Ciudad. GS

Así, podemos citar otros acuerdos similares que otorgan facilidades administrativas para la realización de proyectos inmobiliarios en vías primarias, reglamentación de la ventanilla única del procedimiento de evaluación del impacto ambiental, reconversión de oficinas a viviendas.

A la fecha, se ha hecho de conocimiento público que distintos proyectos inmobiliarios se han apegado a las facilidades administrativas, de norma 26 o del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente, sin que se tenga certeza del cumplimiento, -en la ejecución de los proyectos- de la Normas Generales de Ordenación.

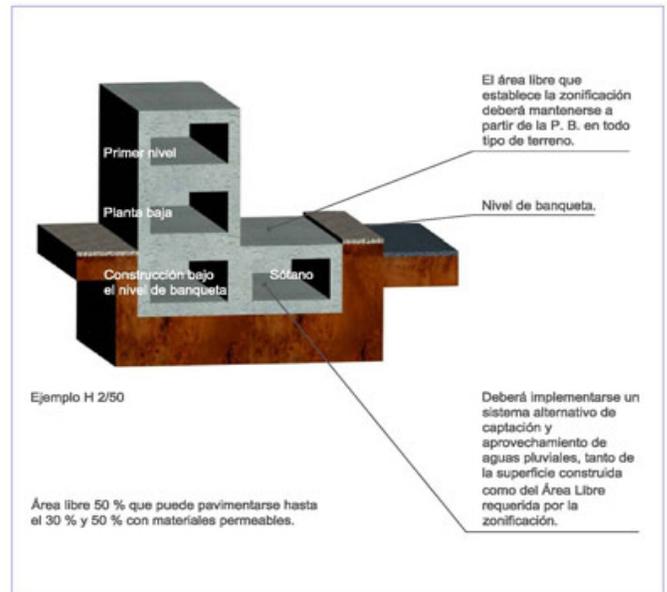
### PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El desarrollo urbano incluye al proceso de urbanización y el crecimiento urbano. Por un lado, el desarrollo de urbanización tiene su origen en las modalidades del proceso de producción, de ahí su vínculo con el desarrollo económico, es decir, expresa una relación entre los cambios en las modalidades de producción y se reflejarán en la dinámica de crecimiento de las ciudades.

Mientras que el crecimiento urbano describe los cambios en el área, población y densidad de una ciudad.

Derivado de lo anterior, es necesario reflexionar la contribución y comprender el crecimiento urbano de las ciudades para establecer estrategias de planeación que permitan mejorar la calidad de vida de las personas.

En específico la Norma 4 de Ordenación, no es contemplada de forma expresa en los lineamientos que son propuestos por el citado programa, tampoco se aclara como parte de las facilidades administrativas que son descritas para incentivar la construcción, dicha Norma expuesta anteriormente contempla las áreas libres de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo como se muestra en la siguiente figura<sup>1</sup>:



Esto se vuelve un problema ya que no da claridad ni seguimiento a instrumentos ya establecidos en la Ciudad de México que

se encargan de regular los procesos de construcción, y dentro de la importancia de esta Norma se encuentra la necesidad de seguir construyendo a través de regulaciones que permitan aprovechar el agua proveniente de las lluvias, ya que de acuerdo con datos de la Comisión Nacional del Agua: 59.6 metros cúbicos por segundo de agua se extraen de los acuíferos del Valle de México, pero sólo es posible recargar 31.6 metros cúbicos, con el escaso porcentaje de agua de lluvia que se aprovecha.

Tal y como se señala en el numeral primero de la sección anterior, el crecimiento de la población acelerado ha forzado al gobierno a agotar sus límites territoriales para la construcción de vivienda, sin que a la fecha haya sido posible cumplir con las necesidades de vivienda.

Partiendo de lo antes mencionado, tenemos que impulsar dos acciones:

- Primero, la implementación y respeto de las **Normas Generales de Ordenación**, que regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular, entre otras.

<sup>1</sup> <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-generales-de-ordenacion/area-libre-de-ocupacion-y-recarga-de-aguas-pluviales-al-subsuelo>

- Garantizar el cumplimiento de la Norma 4, toda vez que adquiere principal relevancia ante la situación de estrés hídrico que sufre la ciudad, y el crecimiento de las unidades de vivienda, lo que tiene como consecuencia la sobre explotación de este vital líquido, sin contar con un mecanismo de sustentabilidad al respecto. GS

Por lo anteriormente descrito, durante el proceso de construcción y desarrollo de inmuebles se vuelve necesario dar claridad acerca del cumplimiento de esta Norma dentro de los inmuebles que se planean construir a través del Programa Especial de Regeneración Urbana y de Vivienda Incluyente, ya que al no estar sujetos a verificaciones administrativas ni al trámite previo de los requisitos establecidos por las Normas de Construcción vigentes, quienes desarrollan pueden incurrir en omisiones, lo que atenta contra la certeza de la construcción y contra el medio ambiente.

Por esta razón es necesario que desde esta soberanía se exhorte a las autoridades competentes para que en el ámbito de su competencia implementen mecanismos de supervisión y vigilancia del cumplimiento de la normatividad en materia de desarrollo urbano, de los proyectos que se encuentran en proceso al amparo de facilidades administrativas, norma 26 o Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente, para que de esta forma se garantice el Derecho a una ciudad habitable.

En ese orden de ideas, y

### 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 con autonomía respecto a su régimen interior, organización política y administrativa.

**SEGUNDO.** Que, en el artículo 14, inciso A de la Constitución Política de la Ciudad De México, señala como un Derecho Fundamental, la seguridad urbana y la protección civil, para salvaguardar la integridad de los habitantes, y sus bienes:

*“Artículo 14  
Ciudad segura*

*A. Derecho a la seguridad urbana y a la protección civil.*

*Toda persona tiene derecho a vivir en un entorno seguro, a la protección civil, a la atención en caso de que ocurran fenómenos de carácter natural o antropogénico, así como en caso de accidentes por fallas en la infraestructura de la ciudad. Las autoridades adoptarán las medidas necesarias para proteger a las personas y comunidades frente a riesgos y amenazas derivados de esos fenómenos”*

GS

**TERCERO.** Que, en el artículo 16, de la Constitución Política de la Ciudad De México, reconoce el Ordenamiento Territorial como la utilización racional del territorio y los recursos de la Ciudad de México para crear y preserva un hábitat adecuado:

**“Artículo 16**

**Ordenamiento Territorial**

...

*Se entenderá por ordenamiento territorial la utilización racional del territorio y los recursos de la Ciudad de México, y su propósito es crear y preservar un hábitat adecuado para las personas y todos los seres vivos.*

...”

**CUARTO.** Que el artículo 16, de la Constitución de la Ciudad de México, en el inciso B, garantiza el ordenamiento territorial con perspectiva de medio ambiente y sustentabilidad del mismo:

**“Artículo 16**

**Ordenamiento Territorial**

...

**B. Gestión sustentable del agua.**

3. *La política hídrica garantizará*

*a) La preservación, restauración y viabilidad del ciclo del agua;*

*b) ... h)*

*i) El uso de materiales favorables para la captación de agua en la construcción y rehabilitación de espacios públicos, incluyendo obras de pavimentación.*

...”

**QUINTO.** Que el artículo 16, inciso C, de la Constitución de la Ciudad de México, garantiza el Ordenamiento Territorial, señalando la regulación del suelo de la Ciudad de México, en los términos siguientes:

**“Artículo 16  
Ordenamiento Territorial**

**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. ... 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.”*

**SEXTO.** 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

**SÉPTIMO.** Que el Artículo 31 de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y Administración Pública de La Ciudad De México, confiere las atribuciones a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, para poder implementar programas, así como obliga al cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación:

*“Artículo 31. A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda corresponde el despacho de las materias relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano sustentable y coadyuvar a la protección del derecho humano a la vivienda.*

GS

*Específicamente cuenta con las siguientes atribuciones:*

*I... XI*

*XII. Proponer y vigilar el cumplimiento de las normas y criterios que regulan la tramitación de permisos, autorizaciones y licencias previstas en la Ley de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, y demás disposiciones en la materia;*

*XIII... XXVII”*

**OCTAVO.** Que mediante decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 02 de septiembre de 2021, se reactivó la norma 26, en los términos que a continuación se transcriben:

*“CUARTO.- Se reforma la Norma de Ordenación Número 26, que forma parte de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, para quedar como sigue:*

*26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable. 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*

**NOVENO.** Que en términos de lo previsto por la vigente Norma 26, corresponde al 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, la aplicación de esta posibilidad de construcción de vivienda en proyectos inmobiliarios bajo su responsabilidad; por lo que entonces el cumplimiento de todas las determinaciones en materia de desarrollo urbano y construcciones, así como aplicación de las normas y vigilancia de su competencia en materia de Ordenación del territorio, compete a las mismas autoridades.

**DÉCIMO.** Que de forma concatenada con lo anterior, es también competencia de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, vigilar la aplicación y

cumplimiento de las normas en materia de desarrollo urbano, en términos de lo previsto por la Ley Orgánica de dicha Institución. Tal como a continuación se transcribe: GS

*“Artículo 2. La Procuraduría, como autoridad ambiental y del ordenamiento territorial, es un organismo público descentralizado, de la Administración Pública con personalidad jurídica, patrimonio propio, y autonomía operativa y financiera para el buen desempeño de sus funciones, que tiene por objeto la defensa de los derechos de toda persona a disfrutar de un ambiente adecuado, y la utilización racional del territorio y los recursos naturales, para su desarrollo, salud y bienestar, mediante la promoción y vigilancia de la aplicación y cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial; así como la protección, preservación y restauración del ambiente y el equilibrio ecológico en la Ciudad de México, conforme a las atribuciones que se le otorgan en el presente ordenamiento.”*

**DÉCIMO PRIMERO.** Que la citada Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, establece entre otras, que son facultades de dicha institución, las que a continuación se transcriben en su parte conducente:

*“Artículo 5.- Corresponde a la Procuraduría el ejercicio de las siguientes atribuciones:*

- I. Recibir y atender las denuncias referentes a la violación, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial;*
- II. Denunciar ante las autoridades competentes, cuando conozca de actos, hechos u omisiones que constituyan violaciones o incumplimiento a la legislación administrativa y penal, en materia ambiental y del ordenamiento territorial, protección y bienestar animal o que atenten directamente contra el patrimonio o seguridad de la Procuraduría y su personal en ejercicio de sus funciones, así como dar seguimiento a los procedimientos hasta la conclusión de los mismos;*
- III. ...*
- IV. Conocer e investigar sobre actos, hechos u omisiones que puedan ser constitutivos de violaciones, incumplimiento o falta de aplicación de las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial;*
- V. Realizar visitas para el reconocimiento de hechos u omisiones planteados en las denuncias que reciba o en las investigaciones de oficio que realice, así como emplazar a las personas involucradas para que comparezcan ante la Procuraduría a manifestar lo que a su derecho convenga, en los procedimientos respectivos;*
- VI. Requerir a las autoridades competentes la documentación necesaria, el acceso a la información contenida en los registros, archivos y bases de datos, a efecto de allegarse de elementos que le permitan investigar posibles infracciones a las disposiciones jurídicas en materia ambiental y del ordenamiento territorial.*

*Se tendrá como excepción a la presente atribución la información que tenga carácter de confidencial o reservada en términos de las disposiciones aplicables;*

*VI BIS. Realizar actos de vigilancia para constatar el cumplimiento de las disposiciones jurídicas en materia ambiental, del ordenamiento territorial y de protección y bienestar animal, así como practicar reconocimientos de hechos para la substanciación del procedimiento administrativo de investigación.*

*Para ejecutar dichas acciones la Procuraduría podrá requerir el apoyo de la fuerza pública o de otras autoridades.*

*VII. ...”*

GS

**DÉCIMO SEGUNDO.** Que la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, en el primer y segundo párrafo del artículo 21 dispone que:

*“Artículo 21. - El Congreso podrá solicitar información mediante pregunta parlamentaria al Poder Ejecutivo, Alcaldías, órganos, dependencias y entidades, los cuales contarán con un plazo de treinta días naturales para responder. El Congreso contará con treinta días para analizar la información y, en su caso, llamar a comparecer ante el Pleno o Comisiones, a las personas titulares mediante acuerdo aprobado por la mayoría absoluta del Pleno. Los puntos de acuerdo, exhortos o cualesquiera otras solicitudes o declaraciones aprobadas por el Pleno o por la Comisión Permanente, deberán ser respondidos por los poderes, órganos, dependencias, entidades o Alcaldías correspondientes en un plazo máximo de sesenta días naturales.*

*...  
...”*

**DÉCIMO TERCERO.** Que es facultad de las y los diputados de esta soberanía presentar proposiciones con punto de acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México:

*“Artículo 5. - Son derechos de las y los diputados:*

*I. Iniciar leyes, decretos y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso; II. a IX. ...*

*X. Solicitar información a los otros Poderes Ejecutivo y Judicial o cualquier otra instancia de la Ciudad de México”*

**DÉCIMO CUARTO.** Que el pleno de este H. Congreso puede conocer de las proposiciones con punto de acuerdo, de conformidad con lo establecido en el artículo 99 fracción II del Reglamento en cita.

*“Artículo 99. - El pleno podrá conocer proposiciones que busquen el consenso de sus integrantes, a través de:*

I.

...

II. Puntos de acuerdo, que representan la posición del Congreso, en relación con algún asunto específico de interés local o nacional o sus relaciones con los otros poderes de la Ciudad, organismos públicos, entidades federativas, municipios y alcaldías, y

III....”

GS

**DÉCIMO QUINTO.** Que es necesario, para garantizar el cumplimiento adecuado de los instrumentos normativos en materia de desarrollo urbano, que las autoridades aludidas en el presente instrumento legislativo, ejecuten en el ámbito de sus atribuciones, acciones para supervisar la correcta aplicación de las Normas en los proyectos inmobiliarios que se encuentran en proceso de construcción al amparo de facilidades administrativas, Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente, o de la Norma General de Ordenación Número 26, para garantizar a la ciudadanía el derecho a una ciudad habitable.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a consideración de esta Soberanía, el siguiente:

#### PUNTO DE ACUERDO

**PRIMERO.** Este H. Congreso de la Ciudad de México exhorta respetuosamente a las personas titulares de:

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- La Dirección General del Instituto de la Vivienda;
- La Dirección General de SERVIMET, Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., en su calidad de Entidad Paraestatal del Gobierno de la Ciudad de México, y
- La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial,

Todos de la Ciudad de México, para que, en el ámbito de sus respectivas facultades y competencias, ejecuten acciones de vigilancia, control y supervisión de la correcta aplicación y cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación en materia de Desarrollo Urbano, vigentes y aplicables en la Ciudad de México.

Lo anterior, en los proyectos de desarrollo inmobiliario que se ejecutan al amparo de alguno de los siguientes instrumentos:

GS

- Acuerdo de Facilidades Administrativas vigente;
- Programa de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente;
- Norma 26
- Acciones de promoción y desarrollo de vivienda a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

**SEGUNDO.** Este H. congreso de la Ciudad de México exhorta respetuosamente a las personas titulares de:

- La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda;
- La Dirección General del Instituto de la Vivienda;
- La Dirección General de SERVIMET, Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., en su calidad de Entidad Paraestatal del Gobierno de la Ciudad de México, y
- La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial,

Todos de la Ciudad de México, para que: derivado de las acciones de vigilancia, control y supervisión del cumplimiento de las Normas Generales de Ordenación, a que se refiere el resolutivo anterior. remitan a esta Soberanía un informe pormenorizado, detallando las acciones realizadas y los mecanismos implementados, que garanticen el derecho a una Ciudad Habitable.

Dado en el Salón de Sesiones del Recinto Legislativo de Donceles a los 12 días del mes de julio de 2023.

ATENTAMENTE

*Gaby Salido*

DIP. MARÍA GABRIELA SALIDO MAGOS