



Ciudad de México, a 10 de agosto de 2021
SG/ 020 /2021

DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO

PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
H. CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

PRESENTE

Con fundamento en los artículos 122 Apartado A base V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 numeral 1 inciso a) y 33 numeral 1 de la Constitución Política de la Ciudad de México; 3 fracciones XVII y XVIII, 11 fracción I, 16 fracción I, 18 y 26, fracción III de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 12 fracción I y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 7°, fracción I del Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; así como 95 fracción I y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración del H. Congreso de la Ciudad de México la:

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y 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

Lo anterior, con el objeto de que dicha Iniciativa sea analizada y valorada por el H. Congreso de la Ciudad de México, de conformidad con el Proceso Legislativo correspondiente.

Se anexa al presente el ejemplar impreso y en archivo magnético.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

MTRO. MARTÍ BATRES GUADARRAMA

SECRETARIO DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

	PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
	10 AGO. 2021
Recibió:	<u>Ricardo D.</u>
Hora:	<u>16:49</u>

C. c. e. p. Dra. Claudia Sheinbaum Pardo.- Jefa de Gobierno de la Ciudad de México.- Presente.



DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
I LEGISLATURA
PRESENTE

DRA. CLAUDIA SHEINBAUM PARDO, Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122 apartado A base III de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 30 numeral 1 inciso a) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 3 fracciones XVII y XVIII, 10 fracciones IV y XXII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México; 12 fracción I y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, así como 95 fracción I y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de ese Honorable Congreso de la Ciudad de México la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y 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**; de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La actual Administración Pública de la Ciudad de México, ha considerado como tema prioritario el “Derecho a la Vivienda”, consagrado tanto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece, en su artículo 4, séptimo párrafo, que toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, como en la Constitución Política de la Ciudad de México, que reconoce en su artículo 9, apartado E, numerales 1 y 2, que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades, y que las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.

La Constitución Local antes mencionada, en su artículo 16, apartado E, numerales 1 y 2, refiere que la vivienda es un componente esencial del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias y reconoce la producción social y privada de vivienda; asimismo, señala que es obligación de las autoridades establecer 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 lo cual prevé: a) **la procuración de la construcción de vivienda adecuada que atienda a la población de menores ingresos**; b) la determinación de ubicación, densidad y normas de construcción para el desarrollo de vivienda, en colaboración con organismos federales y locales y con promotores privados y sociales, con base en las políticas de suelo urbano y reservas territoriales; c) **establecer 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**; d) adoptar medidas que contribuyan a la sustentabilidad ambiental.

En ese sentido, esta Administración, ha implementado acciones gubernamentales que tienen como finalidad que el “Derecho a la Vivienda”, no se quede en una mera expectativa de derecho para los habitantes de la Ciudad de México, y se materialice a través de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable, por lo que, la gran encomienda iniciada con la implementación del Programa de Gobierno 2019-2024, que entre otros tópicos señala como aspecto de relevante importancia, el Eje 1. “Igualdad y Derechos”, que en su numeral 1.4., establece el “Derecho a la Vivienda”, mismo que contiene tres objetivos específicos, que en síntesis son:

1. Generar e implementar el modelo de reconstrucción de viviendas dañadas por el sismo de septiembre de 2017 para que todas las familias regresen a una vivienda digna y segura en el menor tiempo posible;
2. Desarrollar e invertir recursos en un modelo de atención a la vivienda social, que apoye a quien más lo necesita, generando nuevos modelos para captar mayor inversión privada, respetando los usos de suelo, disminuyendo su costo, con el objetivo de brindar vivienda adecuada a un mayor número de personas; y
3. Apoyo a Unidades Habitacionales, para generar mejores espacios de convivencia.

2

La vivienda social a que hace alusión el objetivo 2 antes citado, incluye a la vivienda de interés social, interés popular y sustentable.

Estos objetivos entrañan un cambio drástico en el paradigma de la política de vivienda en la Ciudad de México, esto, respecto de la forma en que hasta antes de la actual Administración se venía manejando, lo que originó una sensibilización en los desarrolladores inmobiliarios que antes veían a la vivienda social como un tema político clientelar y de atención Estatal. Incentivando la producción de vivienda a través de beneficios fiscales y aportando potencial constructivo a los proyectos, con lo cual el esquema propuesto e impulsado por el Gobierno de la Ciudad se posiciona como un verdadero motor de cambio, impulsor de la economía y factor clave para el desarrollo sostenible de nuestra Metrópolis, partiendo de los siguientes postulados:

1. Generar nuevos modelos de producción de vivienda social, mediante el concepto de “Vivienda Incluyente”;
2. Promover oferta de vivienda incluyente en la Ciudad de México; y
3. Garantizar la atención a los hogares en situación de pobreza, vulnerables o que habiten en situación de riesgo en la Ciudad de México.



Es así que mediante el Acuerdo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 4 de noviembre de 2019, se creó el PROGRAMA ESPECIAL DE REGENERACIÓN URBANA Y VIVIENDA INCLUYENTE 2019-2024 PARA LA CIUDAD DE MÉXICO (PRUVI), mismo que tiene como Objetivo General: *“Desarrollar instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales que estimulen la producción de vivienda, prioritariamente la producción social del hábitat y el espacio público y que permitan la materialización del derecho a la vivienda adecuada e incluyente.”*, buscando en todo momento:

1. Reactivar la industria de la construcción y de la economía en general en la Ciudad de México;
2. Hacer efectivo el derecho a la vivienda al generar la producción de vivienda incluyente para distintos sectores sociales; y
3. La revisión y simplificación de los trámites de construcción para la vivienda incluyente.

Posteriormente mediante el Acuerdo publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 15 de junio de 2020, se implementa el PROGRAMA DE REACTIVACIÓN ECONÓMICA Y PRODUCCIÓN DE VIVIENDA INCLUYENTE, POPULAR Y DE TRABAJADORES DE LA CIUDAD DE MÉXICO (PREVIT), cuyo objeto es: *“...establecer las acciones que permitan una mejor coordinación entre las autoridades responsables de autorizar la construcción de vivienda incluyente, popular, social y de trabajadores en la Ciudad de México, con el fin de acelerar la tramitación e inicio de obra, para reactivar este ramo de la industria de manera inmediata y multiplicar la disponibilidad de vivienda incluyente en la Ciudad de México.”*, incluyendo los siguientes Programas:

1. El Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (PRUVI);
2. La Norma para Impulsar y Facilitar la Construcción de Vivienda para los Trabajadores Derechohabientes de los Organismos Nacionales de Vivienda en Suelo Urbano; y
3. La Norma de Ordenación Número 26. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, (a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, INVI, y la empresa paraestatal Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., SERVIMET).

Tal es el caso de aquellas disposiciones que siguen tasando los valores de los distintos tipos de vivienda incluyente en Unidades de Cuenta vigentes en la Ciudad de México, no obstante que lo correcto es utilizar la Unidad de Medida y Actualización, aunado al hecho de que los valores máximos de venta para Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Popular, que se encuentran regulados en diversas normatividades, han quedado rebasados en la práctica diaria inmobiliaria, ya que si bien, se busca generar vivienda digna, dirigida a sectores de escasos recursos económicos, también lo es que dentro del concepto de vivienda incluyente subsisten diversos tipos de vivienda que por sus características incrementan su valor de venta, lo anterior sin llegar a ser vivienda diseñada o considerada para personas de altos recursos económicos, ya que con ello se pretende otorgar mejores viviendas y equipamientos, siempre en total apego a las disposiciones técnicas y de sustentabilidad tendientes a otorgar vivienda digna, situación que ya ha sido plenamente reconocida por los Organismos Nacionales de Vivienda.



Por su parte tanto el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), como el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), han incrementado gradualmente los montos de los créditos que pueden ser otorgados para la adquisición de vivienda con dichas características, lo que también se pretendió reconocer y establecer en la Norma General de Ordenación Número 26. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular, toda vez que la reforma llevada a cabo a dicha disposición normativa mediante el Decreto publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 10 de agosto del 2010, esto es, meses después de haber sido reformada la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en fecha 14 de julio del mismo año, al respecto al referirse en el segundo de los ordenamientos señalados, a los montos máximos de venta para la vivienda incluyente, se estableció: “...**ART. 3...**, **XXXVII. Vivienda de Interés Social: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal; y XXXVIII. Vivienda de interés popular: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y no exceda de 25 salarios mínimos anuales;...**”, y en relación con la Reforma a la Norma 26, hecha por la misma Legislatura, se establecen tres tipos de vivienda, a las cuales se les asignan determinados valores que a saber son: “...**A Vivienda con precio final hasta 20 vsma, B Vivienda con precio final mayor a 20 y hasta 25 vsma, y C Vivienda con precio final mayor a 25 y hasta 30 vsma...**”, de lo que se puede colegir que el rango faltante de precios de vivienda, es la señalada como “Vivienda Sustentable”, la cual tiene un precio mayor a los conceptos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Popular, ya que van entre 25 y 30 veces el salario mínimo anualizado, situación que se soslayó en la redacción de la Ley de Vivienda y la Ley de Desarrollo Urbano, por lo que hoy es menester retomar dichos planteamientos para Reformar las disposiciones en cita, para con esto dejar de lado las ambigüedades y establecer con claridad y certeza los precios finales de Venta a los que se deben ajustar los Proyectos de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Vivienda Sustentable y establecer sus valores en Unidades de Medida y Actualización acorde a lo establecido en la Ley para Determinar el Valor de la Unidad de Medida y Actualización.

4

Asimismo, es necesario ponderar que dada la constante variación de los precios de materiales de construcción, la inflación y la falta de suelo asequible en la Ciudad de México, entre otros factores que inciden en el valor final de la vivienda en México, es prioridad el poder ajustar los valores propuestos para cada tipo de vivienda, motivo por el cual estas cifras se deberán analizar por parte de la Secretaría Administración y Finanzas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva, el Instituto de Vivienda, todos de la Ciudad de México, y Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., quienes de considerarlo necesario propondrán la actualización de dichos valores.

Con las reformas propuestas en esta Iniciativa se busca reducir los costos de la Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable al permitir desarrollar un mayor número de viviendas en cada predio, lo que viabiliza la disminución de su costo y posibilita una mayor cobertura de la demanda de vivienda social en la Ciudad.

En razón de lo antes expuesto, someto a consideración de ese Honorable Congreso de la Ciudad de México la presente:



INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y 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

Tabla 1. Cuadro comparativo de la reforma a la Ley de Vivienda para la Ciudad de México:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 5.- Para efectos de esta Ley, se entiende por: I. a LIV.	Artículo 5.- Para efectos de esta Ley, se entiende por: I. a LIV.
LV. VIVIENDA DE INTERÉS POPULAR: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;	LV. VIVIENDA DE INTERÉS POPULAR: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 10,800 veces el valor diario de dicha Unidad;
LVI. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;	LVI. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente ;
LVII. VIVIENDA PARA LOS TRABAJADORES DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA: Aquella cuyo precio máximo de venta al público no exceda de 21,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;	LVII. VIVIENDA PARA LAS PERSONAS TRABAJADORAS DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA: vivienda cuyo precio máximo de venta al público no exceda de 21,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente ;
LVIII. VIVIENDA PROGRESIVA: La acción destinada a satisfacer las necesidades habitacionales y cambiantes de las personas, desde las etapas iniciales, en el proceso paulatino, escalonado y discontinuo de construcción y adaptación. Se realiza en etapas a través de mejoramientos y/o ampliaciones de acuerdo a los recursos económicos y necesidades de las y los habitantes; y	LVIII. VIVIENDA PROGRESIVA: acción destinada a satisfacer las necesidades habitacionales y cambiantes de las personas, desde las etapas iniciales, en el proceso paulatino, escalonado y discontinuo de construcción y adaptación. Se realiza en etapas a través de mejoramientos y/o ampliaciones de acuerdo a los recursos económicos y necesidades de las y los habitantes;
LIX. VIVIENDA RURAL: Edificaciones construidas en localidades que tengan menos de 2,500 habitantes, y su principal actividad económica sea el sector primario.	LIX. VIVIENDA RURAL: edificaciones construidas en localidades que tengan menos de 2,500 habitantes, y su principal actividad económica sea el sector primario; y
	LX. VIVIENDA SUSTENTABLE: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 10,800 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 17,314 veces el valor diario de dicha Unidad.

5

Tabla 2. Cuadro comparativo de la reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:	Artículo 3.- Para los efectos de esta ley, se entiende por:



I. a XXXVI. ...	I. a XXXVI. ...
XXXVII. Vivienda de Interés Social: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;	XXXVII. Vivienda de Interés Social: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;
XXXVIII. Vivienda de interés popular: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 5,400 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente y no exceda de 9,000 veces la Unidad de Cuenta de la Ciudad de México vigente;	XXXVIII. Vivienda de Interés Popular: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 10,800 veces el valor diario de dicha Unidad;
	XXXVIII Bis. Vivienda Sustentable: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 10,800 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 17,314 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;
XXXIX. a XL. ...	XXXIX. a XL. ...

Tabla 3. Cuadro comparativo de la reforma al Código Fiscal de Ciudad de México:

TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Código, se entenderá por: I. a XLII. ...	ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Código, se entenderá por: I. a XLII. ...
XLIII. Vivienda de Interés Popular: Aquella cuyo precio de venta al público es superior a 5400 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y hasta 10800 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente, y	XLIII. Vivienda de Interés Popular: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 10,800 veces el valor diario de dicha Unidad; y
XLIV. Vivienda de Interés Social: Aquella cuyo precio máximo de venta al público es de 5400 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.	XLIV. Vivienda de Interés Social: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.

Por lo anteriormente expuesto, se somete a consideración de esta soberanía la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL, EL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y 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**; en los siguientes términos:

PRIMERO.- Se reforman las fracciones LV, LVI, LVII, LVIII y LIX y se adiciona la fracción LX, todas del artículo 5 de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, para quedar como sigue:

Artículo 5. Para efectos de esta Ley, se entiende por:



I. a LIV. ...

LIV. VIVIENDA DE INTERÉS POPULAR: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a **6,000** veces el valor diario de la **Unidad de Medida y Actualización vigente** y no exceda de **10,800** veces el valor diario de dicha Unidad;

LVI. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de **6,000** veces el valor diario de la **Unidad de Medida y Actualización vigente**;

LVII. **VIVIENDA PARA LAS PERSONAS TRABAJADORAS DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA:** vivienda cuyo precio máximo de venta al público no exceda de 21,000 veces el valor diario de la **Unidad de Medida y Actualización vigente**;

LVIII. VIVIENDA PROGRESIVA: acción destinada a satisfacer las necesidades habitacionales y cambiantes de las personas, desde las etapas iniciales, en el proceso paulatino, escalonado y discontinuo de construcción y adaptación. Se realiza en etapas a través de mejoramientos y/o ampliaciones de acuerdo a los recursos económicos y necesidades de las y los habitantes;

LIX. VIVIENDA RURAL: edificaciones construidas en localidades que tengan menos de 2,500 habitantes, y su principal actividad económica sea el sector primario; y

LX. **VIVIENDA SUSTENTABLE:** vivienda cuyo precio de venta al público es superior a **10,800** veces el valor diario de la **Unidad de Medida y Actualización vigente** y no exceda de **17,314** veces el valor diario de dicha Unidad.

SEGUNDO.- Se reforman las fracciones XXXVII y XXXVIII y se adiciona la fracción XXXVIII Bis, todas del artículo 3 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículo 3. - Para los efectos de esta ley, se entiende por:

I. a XXXVI. ...

XXXVII. Vivienda de Interés Social: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de **6,000** veces el valor diario de la **Unidad de Medida y Actualización vigente**;

XXXVIII. Vivienda de Interés Popular: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a **6,000** veces el valor diario de la **Unidad de Medida y Actualización vigente** y no exceda de **10,800** veces el valor diario de dicha Unidad;



XXXVIII Bis. Vivienda Sustentable: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 10,800 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 17,314 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;

XXXIX. a XL. ...

TERCERO.- Se reforman las fracciones XLIII y XLIV del artículo 2 del Código Fiscal de la Ciudad de México, para quedar como sigue:

ARTÍCULO 2.- Para los efectos de este Código, se entenderá por:

I. a XLII. ...

XLIII. Vivienda de Interés Popular: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a **6,000** veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 10,800 veces el valor diario de dicha Unidad; y

XLIV. Vivienda de Interés Social: vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de **6,000** veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente.

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 aplica en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo:

- a)** Habitacional (H);
- b)** Habitacional con Comercio (HC);
- c)** Habitacional con Oficinas (HO);
- d)** Habitacional Mixto (HM); y
- e)** Centro de Barrio (CB).

Con el objetivo de lograr un mejor aprovechamiento del territorio y garantizar el rescate y mejoramiento del Patrimonio Cultural Urbano de la Ciudad de México, la presente Norma será aplicable en Áreas, Zonas, Polígonos y Áreas de Valor y Conservación Patrimonial a que se refiere el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, y en Programas Parciales de Desarrollo Urbano en todo lo que no contravenga a otras disposiciones jurídicas establecidas en materia de vivienda y de conservación patrimonial para dichos territorios y se cumpla con las restricciones que garanticen no impactar de manera negativa con la imagen urbana y traza del



entorno. Asimismo, aplica con restricciones en inmuebles catalogados y/o colindantes a éstos, en ambos casos, previo dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

La presente Norma no aplica en:

- a) Suelo de Conservación;
- b) Zonas de alto riesgo y vulnerabilidad;
- c) En predios que no tengan acceso a vía pública o ésta sea menor a 6 metros de ancho, así como en predios que tengan un frente menor a 6 metros, excepto en predios expropiados o desincorporados a favor del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, donde se podrá evaluar la aplicación de la misma, con base en los motivos que dieron origen a la desincorporación y o expropiación del inmueble;
- d) Predios ubicados en el tercer territorio, cuya Factibilidad de servicios sea negativa; y
- e) Áreas de conservación y valor patrimonial ubicadas en el tercer territorio de la presente Norma.

Para la construcción de vivienda en aplicación de la Norma de Ordenación Número 26, se determinan 3 zonificaciones directas, en donde aplicarán incrementos exclusivamente para los casos de promoción de vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V. y otros Organismos Públicos dedicados a la Producción de Vivienda de Interés Social, de Interés Popular o Sustentable. El número de niveles y área libre mínima, se indicará por territorios en dicha zonificación; el primero de los territorios es el área delimitada dentro del Circuito Interior con una zonificación H 5/20/Z, el segundo es el área comprendida entre el Circuito Interior y el Anillo Periférico con una zonificación H6/20/Z y el tercer territorio es el área comprendida entre el Anillo Periférico y el límite de la Ciudad de México y el límite del suelo urbano, con una zonificación H 4/20/Z. Si de acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano aplicable al predio, este tuviera un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), mayor al establecido por zonificación directa de esta Norma para el territorio correspondiente, se tomará el CUS indicado por la zonificación del programa prevaleciendo la densidad de vivienda otorgada por la Norma 26, así como sus demás características. Partiendo de esta zonificación directa, se podrán autorizar proyectos de vivienda que pretendan incrementar los niveles de construcción, de acuerdo a la ubicación del predio, para el primer territorio habrá un incremento de un nivel; para el segundo territorio, un incremento de 2 niveles y para el tercer territorio, un incremento de un nivel. Este incremento a los niveles de construcción que otorga la presente Norma se permitirá en todas las categorías de precio de vivienda y rango de superficies de predios; siempre y cuando se incorporen en la ejecución del conjunto, la totalidad de los principios indicados en la Tabla de Incorporación de Criterios de Sustentabilidad:

9

TABLA DE INCORPORACIÓN DE CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD

Vivienda "A"		Predios con superficie hasta 500 m ²	Predios con superficie entre 501	Predios con superficie	Predios con superficie entre 3,001 y 5,000 m ²	Predios con superficie mayor
--------------	--	---	----------------------------------	------------------------	---	------------------------------



			y 1,000 m2	entre 1,001 y 3,000 m2		a 5,000 m2
	Ahorro de agua	15%	15%	20%	20%	20%
	Ahorro de energía	15%	15%	20%	20%	20%
	Área libre de construcción	20%	20%	25%	25%	30%
	Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos (Se considera HM)*	0%	2%	3%	4%	5%
Vivienda "B"	Ahorro de agua	20%	20%	25%	25%	25%
	Ahorro de energía	20%	20%	25%	25%	25%
	Área libre de construcción	25%	25%	30%	30%	35%
	Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos	1%	2%	3%	4%	5%
Vivienda "C"	Ahorro de agua	25%	25%	25%	25%	30%
	Ahorro de energía	25%	25%	25%	25%	30%
	Área libre de construcción	25%	25%	30%	30%	35%
	Porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos	1%	2%	3%	4%	5%



*En el caso de proyectos financiados por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, el porcentaje de la superficie total privativa de vivienda para usos mixtos será acorde a los requerimientos del proyecto y podrá incluir la Planta Baja con uso comercial, por lo que se otorgará Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con Zonificación HM Habitacional Mixto.

En esta tabla se determinan tres tipos de vivienda, que son: la categoría "A" que se homologa a la vivienda de Interés Social, y cuyo precio máximo de venta al público se ajustará a lo establecido en el artículo 3, fracción XXXVII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; la categoría "B" que se homologa a la vivienda de Interés Popular, y cuyo precio máximo de venta al público se ajustará a lo establecido en el artículo 3, fracción XXXVIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; y la categoría "C" que se homologa a la vivienda Sustentable, y cuyo precio máximo de venta al público se ajustará a lo establecido en el artículo 3, fracción XLI de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Entendiéndose por Vivienda Sustentable, aquella que incorpora criterios de eficiencia tecnológica, energética o ahorro de recursos, que contribuyan a mitigar los efectos del cambio climático y que ofrezca una mejor calidad de vida para los habitantes de la Ciudad de México.

Para garantizar el precio de venta de las viviendas, el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México, en el momento de inscripción del Régimen de Propiedad en Condominio, anotará en el folio real del predio que el inmueble se encuentra sujeto a la aplicación de las disposiciones contenidas en la Norma 26, a cuyo efecto la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México expidió el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo con la aplicación de la Norma 26, y que el precio de la primera venta de cada tipo de vivienda se mantendrá durante los siguientes 5 años de tal evento, aplicando únicamente el factor de inflación anual a que haya lugar. Los Notarios que formalicen las transmisiones de propiedad estarán obligados a transcribir esta disposición.

11

Estas categorías están relacionadas con cinco rangos de superficies de predios, para cada rango de superficie y categoría, existen cuatro criterios de sustentabilidad que el proyecto deberá incorporar en el diseño, construcción y operación, ajustándose para ello a los lineamientos que para este fin se expidan y que permitirán que las cargas al entorno inherentes a su ejecución y operación, sean mitigadas.

Las viviendas construidas bajo el amparo de la presente Norma deberán de cumplir con todos los criterios mínimos de antropometría y habitabilidad que garanticen la construcción de vivienda digna y adecuada, por lo que las dimensiones mínimas de estas viviendas serán el resultante de la suma de los espacios habitables de las mismas por lo que en todos los casos la superficie de la vivienda no podrá ser menor a aquella que resulte de aplicar lo establecido en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal y sus Normas Técnicas Complementarias, procurando lograr viviendas de 65 metros cuadrados habitables; no obstante las restricciones de vivienda mínima que en su caso pudieran establecer los programas delegacionales y/o parciales para otro tipo de viviendas construidas fuera de los criterios de la presente Norma. En el caso de vivienda financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México será acorde a lo establecido en sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera.



Según el caso y de la evaluación que haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, si el proyecto de vivienda no cumple con los requisitos establecidos por la Norma, deberá entonces cumplir con la zonificación establecida en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, o bien, de oficio reconocer la anulabilidad o declararse la nulidad del acto vía administrativa y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva.

El precio final deberá comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente. En caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente Norma.

Para el caso de vivienda financiada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, todos los proyectos serán considerados dentro de la categoría "A" y se eximirá de la presentación de la corrida financiera, dando cumplimiento al objeto de creación del Instituto de Vivienda y garantizando el derecho a la Vivienda de personas o grupos vulnerables en cumplimiento a lo dispuesto por la Constitución Política de la Ciudad de México.

En cualquier caso, se deben salvaguardar los criterios de sustentabilidad en la etapa de operación del proyecto, siendo responsabilidad del interesado comprobar la permanencia a través de las responsivas correspondientes, las cuales serán integradas en el Visto Bueno de Seguridad y Operación.

12

La generación de modelos de producción de vivienda social, mediante el concepto de "Vivienda Incluyente", en que participen las Dependencias, Órganos y Entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, titulares del derecho para el ejercicio y garantes de la aplicación de las disposiciones contenidas en las Leyes y Normas aplicables a la producción de estos modelos de vivienda, será materia de supervisión de la ejecución de cada proyecto y su consecuente análisis de inversión, para que los Desarrolladores Inmobiliarios así como los participantes mencionados logren los retornos adecuados y razonables, y el mejor precio por el suelo, con el fin de evitar la especulación e incremento de su valor. Lo anterior redundará en la producción de un mayor número de Programas de Vivienda Incluyente.

Para la generación de cualesquiera de los tipos de vivienda señalados en la presente Norma de Ordenación, mediante la participación del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, de Servicios Metropolitanos, S.A. de C.V., y de otros Organismos Públicos dedicados a la Producción de Vivienda de Interés Social, Vivienda de Interés Popular o Vivienda Sustentable, ya sea de forma individual, con la participación de varias Entidades, o bien, con la participación de Desarrolladores Privados, se llevará a cabo mediante la formalización de los instrumentos jurídicos que se consideren idóneos, entre los cuales se podrá utilizar el Fideicomiso u otros, para establecer los objetivos, derechos y obligaciones de las partes en cada uno de los desarrollos inmobiliarios.



Asimismo, cuando proceda, la Autoridad competente aplicará a los responsables del proyecto, las sanciones administrativas y/o penales previstas en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento y/o en el Código Penal aplicables en la Ciudad de México.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Remítase a la persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.

SEGUNDO. Por lo que se refiere a la Reforma a la Norma de Ordenación Número 26, inscribáse lo establecido en el presente Decreto tanto en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano como en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México.

TERCERO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

CUARTO.- Los Acuerdos emitidos por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México para la aplicación de la Norma de Ordenación Número 26, continuarán vigentes en lo que no contravengan al presente Decreto.

13

Dado en la Ciudad de México, a los diez días del mes de agosto de 2021.

LA JEFA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Claudia Sheinbaum

DRA. CLAUDIA SHEINBAUM PARDO