



I LEGISLATURA

COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

Presidencia Mesa Directiva

Ciudad de México a 27 de agosto de 2021
Oficio No. CCDMX/IL/CDIUyV/0283/2021

**DIP. ANA PATRICIA BÁEZ GUERRERO
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA
DE LA COMISIÓN PERMANENTE DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,
I LEGISLATURA
P R E S E N T E**

Por este medio, me dirijo a usted para hacerle llegar un dictamen aprobado por las y los diputados integrantes de las Comisiones Unidas de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda y la de Hacienda, a efecto de que gire sus instrucciones a quien corresponda, para que sea enlistado en la siguiente Sesión Extraordinaria del Pleno.

I. "DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD 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."

Se anexan al presente oficio dictamen en formato digital PDF y versión Word.

Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto en los artículos: 1, 4, fracción VI, 67, 71, 74, fracción XII, 75 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; 1, 2, fracción XI, 190, 195, 214, 215, 216 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

Sin más por el momento reciba un cordial saludo.

ATENTAMENTE

DIP. FERNANDO JOSÉ ABOITIZ SARO

Ccp. DIP. VÍCTOR HUGO LOBO ROMÁN- PRESIDENTE DE LA JUNTA DE COORDINACIÓN POLÍTICA DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA.

MGRCh./KSBGr.

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

Ciudad de México, a veintiséis de agosto de 2021.

Asunto: DICTAMEN POR EL QUE SE APRUEBA LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD 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.

PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA DEL PLENO DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, I LEGISLATURA.

PRESENTE

Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, Apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 29, Apartados A, numeral 1, D, inciso r), de la Constitución Política de la Ciudad de México, 1, 3, párrafo primero, 12, fracción II, 62, párrafo primero, 72, fracciones I y X, 78 y 80, de la Ley Orgánica, 103, fracción I, 104, 106, 192, 256, 257, 258 y 260, del Reglamento, ambas legislaciones del Congreso de la Ciudad de México, así como lo señalado en los numerales 1, 2, 44, 45, 46 y 47 de las reglas para desarrollar las sesiones vía remota para el Pleno, Mesa Directiva, Junta, Conferencia, Comisiones, Comités y la Comisión Permanente, mismas que se precisan en el Acuerdo CCMX/II/JUCOPO/013/2020, de la Junta de Coordinación Política. Las Diputadas y los Diputados integrantes de las Comisiones Unidas de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, y la de Hacienda, ambas del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, sometemos a la consideración del Pleno de este Honorable Congreso el presente dictamen relativo a la siguiente:

“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD 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

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

MÉXICO”, suscrita por la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, doctora Claudia Sheinbaum Pardo.

PREÁMBULO

I.- La iniciativa de referencia tiene como propósito la actualización en Unidades de Medida y Actualización al valor de la vivienda de interés popular, social, para las personas trabajadoras derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda y la vivienda sustentable, así como de la norma de ordenación número 26.

II.- Por medio del oficio MDSRTA/CSP/0760/2021, de fecha once de agosto de dos mil veintiuno, suscrito por la presidenta de la Mesa Directiva de este Congreso, la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana y Vivienda, recibió la **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD 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”**.

III.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 256, 257, 258, y demás relativos y aplicables del Reglamento para el Congreso de la Ciudad de México. Las Diputadas y Diputados integrantes de las Comisiones Unidas, celebramos sesión el día veintiséis de agosto de dos mil veintiuno, para discutir, analizar y, en su caso, aprobar el proyecto de dictamen por el que se aprueba la iniciativa propuesta, para ser presentado ante el Pleno de este Honorable Congreso, I Legislatura, para su trámite conducente, al tenor de los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.— Mediante oficio SG/020/2021, de fecha diez de agosto de dos mil veintiuno, dirigido a la presidenta de la Mesa Directiva del Congreso de la Ciudad de México, se presentó a este Congreso, la **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD 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**



COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

URBANO DEL DISTRITO FEDERAL Y DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO”, suscrita por la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, doctora Claudia Sheinbaum Pardo.

SEGUNDO.– Con el propósito de ilustrar sobre la reforma propuesta, se insertan las siguientes tablas, en la que se resaltan los cambios planteados.

<u>LEY DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO TEXTO VIGENTE</u>	<u>LEY DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO PROPUESTA DE LA INICIATIVA</u>
<p>Artículo 5.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:</p> <p>I. a LIV. ...</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>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</p>	<p>Artículo 5.- Para efectos de esta Ley, se entiende por:</p> <p>I. a LIV. ...</p> <p>LV. VIVIENDA DE INTERÉS POPULAR: La vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 6,000 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 10,800 veces el valor de dicha Unidad;</p> <p>LVI. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;</p> <p>LVII. VIVIENDA PARA LAS PERSONAS TRABAJADORAS DERECHOHABIENTES DE LOS ORGANISMOS NACIONALES DE VIVIENDA: Aquella cuyo precio máximo de venta al público no exceda de 21,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;</p> <p>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</p>



I LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

<p>acuerdo con los recursos económicos y necesidades de las y los habitantes; y</p> <p>LIX. VIVIENDA RURAL: Edificaciones construidas en localidades que tengan menos de 2,500 habitantes, y su principal actividad económica sea el sector primario.</p>	<p>acuerdo con los recursos económicos y necesidades de las y los habitantes; y</p> <p>LIX. VIVIENDA RURAL: Edificaciones construidas en localidades que tengan menos de 2,500 habitantes, y su principal actividad económica sea el sector primario.</p>
<p>Sin Correlativo</p>	<p>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.</p>

<p>LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL <u>TEXTO VIGENTE</u></p>	<p>LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL <u>PROPUESTA DE LA INICIATIVA</u></p>
<p>Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:</p> <p>I. a XXXVI. ...</p> <p>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;</p> <p>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;</p> <p>Sin correlativo</p>	<p>Artículo 3. Para los efectos de esta ley, se entiende por:</p> <p>I. a XXXVI. ...</p> <p>XXXVII. Vivienda de Interés Social: La vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 6,000 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente;</p> <p>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;</p> <p>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</p>

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

XXXIX. a XL. ...	Unidad de Mediad y Actualización vigente; XXXIX. a XL. ...
CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO <u>TEXTO VIGENTE</u>	CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO <u>PROPUESTA DE LA INICIATIVA</u>
<p>ARTÍCULO 2. Para los efectos de este Código, se entenderá por:</p> <p>I. a XLII. ...</p> <p>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 10,800 veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización, y</p> <p>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.</p>	<p>ARTÍCULO 2. Para los efectos de este Código, se entenderá por:</p> <p>I. a XLII. ...</p> <p>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</p> <p>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.</p>

CON RELACIÓN A LA NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 26 SE PROPONE:
<p>26.- Norma para Incentivar la Producción de Vivienda de Interés Social, Interés Popular y Sustentable.</p> <p>La presente Norma aplica en suelo urbano en zonificaciones con clasificación de uso de suelo:</p> <p>a) Habitacional (H); b) Habitacional con Comercio (HC); c) Habitacional con Oficinas (HO); d) Habitacional Mixto (HM); y e) Centro de Barrio (CB).</p> <p>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</p>



I LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

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 aplicaran 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 con el 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:

*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



I LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

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.

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.



I LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

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 reconocerse 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.

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.

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

Con base en lo anterior, las Comisiones Unidas entran al estudio de la iniciativa, a través de los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- Las Comisiones Unidas son competentes para conocer de las iniciativas con proyecto de decreto presentadas por la persona titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México ante este Congreso, en términos de lo dispuesto por los artículos 30, numeral 1, inciso b), de la Constitución Política de la Ciudad de México, 13, fracciones III y XXI, 72, fracciones I y X, 74, fracción XII, 75, 77, 78, 80, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, 103, fracción I, 106, 187, 192, 193, 221, fracción I, 257, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México.

SEGUNDO.- Con respecto a la reforma al artículo 2, fracciones XLIII y XLIV, del Código Fiscal de la Ciudad de México, en materia de los conceptos de vivienda de interés popular y de vivienda de interés social, las Comisiones Unidas destacan que esta se realiza en aras de evitar una antinomia con respecto a las definiciones contenidas en la Ley de Vivienda y en la Ley de Desarrollo Urbano que también se reforman a través de la iniciativa presentada por la Jefa de Gobierno.

De tal manera, se trata de una reforma integral que privilegia la técnica legislativa que, de acuerdo con **Castell**, se entiende como el arte y la destreza necesarias para llegar a una correcta y eficaz elaboración de leyes, a través del cumplimiento de los siguientes elementos:

1.- Expresión fiel de la voluntad de las personas legisladoras: La voluntad política de los órganos legislativos se expresa a través de textos normativos que se leen y se aplican. Por tanto, si existen falencias en su contenido o forma se generarán efectos diversos de los buscados;

2.- Certeza preceptiva: El texto normativo debe garantizar el acceso seguro al contenido, la comprensión, el conocimiento indubitable del precepto y la correcta interpretación. Para ello, las normas contenidas en el texto se deben exponer en un orden sistemático adecuado y se deben redactar en un estilo claro, conciso y preciso, y



I LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

3.- Relación armónica entre normas: El contenido del texto no constituye una mera yuxtaposición de preceptos independientes unos de otros, por el contrario, cada uno de ellos se relaciona con los otros constituyendo un sistema lógico.

Con respecto a esto último, la relación armónica de las normas supone que no existan contradicciones, redundancias o lagunas en el andamiaje legal, es decir, se debe garantizar la inserción armónica del nuevo producto legislativo en el sistema jurídico vigente.

Debemos recordar que las leyes deben proporcionar certeza jurídica a las personas gobernadas y esto sólo se logra a través de una adecuada técnica legislativa, ya que los instrumentos jurídicos son el resultado escrito de una demanda popular que resuelven supuestos en los que se encuentran las personas gobernadas. Por lo tanto, deben ser claras, precisas y comprensibles para quienes están obligados a cumplirlas¹.

De acuerdo con **Debaene**, la técnica legislativa es una disciplina que, mediante la aplicación de un conjunto de reglas, conduce a la correcta formulación y diseño de un contenido normativo, produciendo una armonización jurídico-técnica de la norma en sí misma y en relación con las demás.

Para que exista una correcta técnica legislativa es necesario el conocimiento preciso de la materia por legislar, de la naturaleza del documento que se elaborará, de los ámbitos temporal y espacial en los que habrá de aplicar, del sistema normativo vigente en el cual se ha de insertar, así como del sistema lingüístico usado para codificar el mensaje, esto para evitar ambigüedades, antinomias, lagunas u otros defectos, y garantiza la seguridad jurídica que todo sistema normativo debe proveer.

De allí que una ley claramente redactada y debidamente insertada en el sistema normativo no requerirá, para su aplicación, de la consulta de documentos propios del proceso legislativo para saber qué propósito se perseguía y, por el contrario, si los enunciados normativos no se entienden por sí solos, la causa puede ser una redacción deficiente².

¹ Corte Interamericana de Derechos Humanos. Técnica Legislativa: Marco Teórico. Disponible para su consulta en: <https://www.corteidh.or.cr/tablas/a13086.pdf>

² MORA-Donatto, Cecilia y SÁNCHEZ Gómez, Elia. Teoría de la Legislación y Técnica Legislativa. Una nueva forma de entender y ejercer la función legislativa. Disponible para su consulta en: <http://www.congresotamaulipas.gob.mx/Instituto/Cursos/DiplomadoDerechoConstParlam/docs/TLTL.pdf>



COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

En el mismo tenor, **García Máynez** afirmó que dos normas se oponen contradictoriamente cuando, teniendo iguales ámbitos de validez material, espacial y temporal, una permite y la otra prohíbe la misma conducta.

Asimismo, **Gavazzi** considera que se debe establecer como condiciones de una relación de incompatibilidad la juridicidad de las normas, su respectiva vigencia y la pertenencia al mismo ordenamiento jurídico, **Bulygin** considera que dos normas se dicen contradictorias cuando el cumplimiento de una excluye lógicamente el cumplimiento de la otra.

Con base en lo anterior, el concepto de antinomia se puede abordar desde el punto de vista de la incompatibilidad o el de imposibilidad de cumplimiento; de esta forma se puede decir que dos normas son antinómicas cuando existiendo identidad en sus antecedentes, tienen caracteres incompatibles o existe una imposibilidad de aplicar o cumplir ambas simultáneamente³, como ocurriría de no aprobarse la reforma al Código Fiscal contenida en la iniciativa presentada por la Jefa de Gobierno.

Los conflictos normativos suelen ser inevitables debido al dinamismo del Derecho y la diversidad de poderes normativos que coexisten en los ordenamientos complejos. No obstante, las Comisiones Unidas consideran que la iniciativa que nos ocupa atiende de manera correcta las definiciones de mérito sin menoscabo de los fines que se persiguen con las reformas a la Ley de Vivienda y a la Ley de Desarrollo Urbano.

Por otro lado, atendiendo el objeto primordial de la iniciativa, es de resaltar que el Derecho a la Vivienda forma parte de los derechos económicos, sociales y culturales conocidos como derechos humanos de segunda generación.

El primer antecedente constitucional que reconoce los derechos sociales aparece en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, la cual incorporó las demandas de las clases obreras y campesinas que fueron plasmadas en los artículos 3º, 27 y 123 del documento, buscando reivindicar los derechos de los sectores poblacionales desfavorecidos y su reconocimiento legal.

³ ITURRALDE Sesma, Victoria. Una aproximación al tema de las antinomias normativas: problemas relativos a la identificación de estas. Disponible para su consulta en:
https://www.boe.es/publicaciones/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-F-1987-10033100354

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

En el marco internacional, este derecho se encuentra reconocido en el artículo 25, numeral 1, de la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, al señalar que: “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar y, en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”⁴.

Por su parte, el artículo 11, numeral uno, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966, refiere que: “los Estados Parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”⁵.

En ese mismo sentido, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, a través de la Observación Número 4⁶, señala que aun cuando existen diversos instrumentos internacionales que abordan los diferentes aspectos del derecho a una vivienda adecuada, “el artículo 11 del Pacto es la más amplia, y quizás la más importante de todas las disposiciones pertinentes”, y a pesar de que se ha reafirmado por parte de la comunidad internacional el pleno respeto al derecho a una vivienda adecuada, sigue habiendo un abismo entre lo que estipula el citado artículo y la situación de la vivienda en muchas partes del mundo; con lo cual adquiere mayor relevancia la iniciativa que nos ocupa.

Adicionalmente, en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos⁷, junto con la promulgación de la Nueva Agenda Urbana se colocó a la vivienda adecuada dentro de los Objetivos del Desarrollo Sostenible, como un medio para lograr una urbanización planificada, sostenible, incluyente y que, además, afrontara los retos del cambio climático, pobreza, desigualdad y exclusión social.

⁴ Organización de las Naciones Unidas. “Declaración Universal de los Derechos Humanos”, París, Francia, 1948. Disponible para consulta en: https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Documents/UDHR_Translations/spn.pdf

⁵ Organización de las Naciones Unidas. “Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales”, 1966. Disponible para consulta en: https://www.ohchr.org/Documents/ProfessionalInterest/cescr_SP.pdf

⁶ Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. “DESC Observación General Número 4: El derecho a una vivienda adecuada”, 1991. Disponible para consulta en: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

⁷ ONU-Habitat. “Vivienda y ODS en México”, México, 2018. Disponible para consulta en: https://www.onu.org.mx/wp-content/uploads/2019/04/VIVIENDA_Y_ODS.pdf



COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

En abono a lo anterior, la Tesis: XXIV.1o.2 K (10a.)⁸, de rubro: **DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA DIGNA. SU CONCEPTO CONFORME AL DERECHO INTERNACIONAL Y A LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, señala que el derecho a la vivienda digna es un derecho fundamental del ser humano, sustentado tanto en el derecho internacional como por la Constitución federal, conceptualizado como “el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad”.

Por su parte, la Tesis: 1a. CXLVI/2014 (10a.)⁹, de rubro: **DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. ALCANCE DEL ARTÍCULO 4o, PÁRRAFO SÉPTIMO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**, establece que el derecho fundamental a una vivienda digna y decorosa protege a todas las personas y no debe ser excluyente, de acuerdo con los criterios establecidos en la Observación Número 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1991, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 12 de mayo de 1981.

Adicionalmente, la Tesis: 1a. CXLVIII/2014 (10a.)¹⁰, de rubro: **DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES**, hace mención que en el artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, se establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad.

⁸ Tesis: XXIV.1o.2 K (10a.) DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA DIGNA. SU CONCEPTO CONFORME AL DERECHO INTERNACIONAL Y A LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”, México, 2012. Disponible para consulta en: https://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Paginas/DetalleGeneralV2.aspx?ID=2001103&Clase=DetalleTesisBL&Semanao=0&fbclid=IwAR0kXpLj2sYIUx-EwammIbomMCMRastGaJ0n_XTCyMJp8gRBWgkxQjcn1mj4

⁹ Tesis: 1a. CXLVI/2014 (10a.) DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. ALCANCE DEL ARTÍCULO 4o., PÁRRAFO SÉPTIMO, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS”, México, 2014. Disponible para consulta en:

https://sjf.scjn.gob.mx/sjfsist/Paginas/DetalleGeneralV2.aspx?id=2006169&Clase=DetalleTesisBL&fbclid=IwAR3VjfBc6mdDhjHCCP4LtIDKj68R-uBKOx0ZwNygHyZs_5Un5_NrWq9QRvhl

¹⁰ Tesis: 1a. CXLVIII/2014 (10a.) DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS INTERNACIONALES”, México, 2014. Disponible para consulta en: <https://sjf.scjn.gob.mx/SJFSist/Paginas/DetalleGeneralV2.aspx?id=2006171&Clase=DetalleTesisBL>



COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

Por último, la Tesis: 1ª. CCV/2015 (10a.)¹¹, de rubro: **DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO NO SE AGOTA CON LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA ADECUADA DE AQUÉLLA, SINO QUE DEBE COMPRENDER EL ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS**, hace mención que el derecho a la vivienda adecuada es inherente a la dignidad del ser humano y elemental para el disfrute de otros derechos fundamentales, ya que es necesaria para mantener y fomentar la salud mental y física, la privacidad, el desarrollo adecuado de la persona, así como su participación en actividades educativas, laborales, culturales y sociales.

Por tanto, con la finalidad de avanzar en materia de reconocimiento de derechos humanos, así como en su instrumentación y ejecución, las leyes nacionales y locales requieren armonizarse con la normativa internacional en beneficio de la población, por tal razón, las Comisiones Unidas consideran necesaria la reforma propuesta por la Jefa de Gobierno, con lo cual, como se dispone en la exposición de motivos, se podrán reducir los costos de la vivienda de interés social, de interés popular y sustentable, al permitir desarrollar un mayor número de viviendas en cada predio, lo que facilita la disminución de su costo y posibilita una mayor cobertura de la demanda de vivienda social en la capital del país.

La reactivación económica a que se ha referido la titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, doctora Claudia Sheinbaum Pardo, es fundamental para el crecimiento de esta Ciudad, más aún, cuando la pandemia que azotó el país ha generado pérdidas de empleo, de inversión y lo que es peor, de vidas humanas.

Por ello, la necesidad de promover la inversión en la Ciudad se convierte en un factor determinante para la creación de empleos, disminución de la brecha de la desigualdad y si a esto se agrega el factor humano que beneficie a las personas con menores ingresos y que a la fecha carecen del elemento vital llamado vivienda, este tipo de inversión se vuelve atractivo y hasta indispensable.

Por su parte, el Gobierno de la Ciudad ha llevado a cabo acciones dirigidas a la protección de los derechos como la salud, la educación, la vivienda, como derechos humanos básicos.

¹¹ Tesis: 1ª. CCV/2015 (10a.) DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA. SU CONTENIDO NO SE AGOTA CON LA INFRAESTRUCTURA BÁSICA ADECUADA DE AQUÉLLA, SINO QUE DEBE COMPRENDER EL ACCESO A LOS SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS", México, 2015. Disponible para consulta en: <https://tinyurl.com/yxz4zepp>

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

El artículo 4, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, administrado con lo dispuesto por el artículo 9, Apartado E, numerales 1 al 4 y 16, de la Constitución Política de la Ciudad de México, constituyen la base para que toda persona mayor de edad que se encuentre en la Ciudad de México pueda acceder a una vivienda adecuada para sí y su familia.

Desde sus inicios, la actual administración retomó de forma seria y por demás responsable la reconstrucción de las viviendas dañadas con el sismo de septiembre de 2017, atendiendo la enorme deuda social que dicho evento de la naturaleza dejó. Se replanteó la forma en que el Instituto de Vivienda de esta Ciudad otorga créditos, a través de la creación de nuevos modelos, combatiendo la corrupción y los actos clientelares que revestían a ese Instituto.

Pero no sólo fue la construcción de nuevas viviendas, también se ha brindado apoyo para que las ya existentes conserven una vida útil que permita seguir siendo un espacio donde las familias se puedan desarrollar.

De igual forma, se han priorizado hogares en condiciones de pobreza, vulnerables o que se localicen en situación de riesgo dentro de la Ciudad de México, destacando en este sentido la Ciudad pérdida de Tacubaya y en la colonia Atlampa.

Sin duda alguna, para poder satisfacer la demanda de vivienda en la Ciudad de México se tiene que recurrir también a la iniciativa privada como factor de inversión y para la construcción a la par del propio Instituto de Vivienda, sin embargo, contrario a lo que pudiera pensarse, esta inversión se debe sujetar a los usos de suelo existentes, disminuyendo el costo de las viviendas sin olvidar el objetivo principal de brindar un espacio digno a la mayor cantidad de familias, debe ser fuente de empleos, dando uso al suelo ocioso de la Ciudad, sin dejar de lado los estándares que garanticen la vida útil y duradera de la vivienda.

Ya sea pública o privada, la inversión para la vivienda no debe olvidarse de las condiciones establecidas en el artículo 3°, de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México: Seguridad y Certeza Jurídica, Disponibilidad en Infraestructura, Equipamiento y Servicios Básicos, Habitabilidad, Asequibilidad, Accesibilidad, Ubicación y Adecuada a las necesidades de las personas y sus familias.

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

TERCERO.— Ahora bien, la Ciudad de México tuvo un crecimiento desmedido y extrañamente acelerado de edificaciones para vivienda, oficinas y centros comerciales, que carecían de servicios e infraestructura adecuada para su funcionamiento.

Lo anterior, como clara consecuencia de políticas de viviendas inadecuadas con visiones mercantilistas y sin apego al aspecto social y humano que ello guarda, todo ello ante la indiferencia frente a la opinión de la ciudadanía.

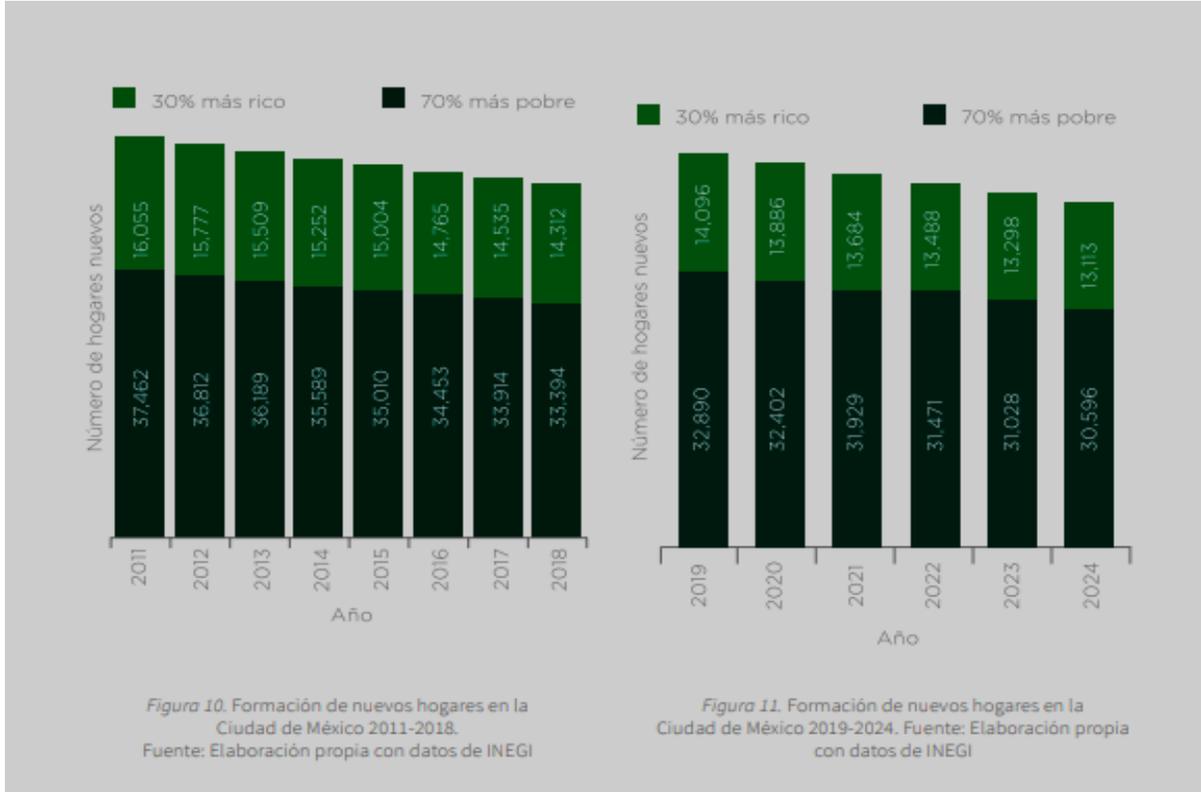
La promoción de la vivienda se centró principalmente para personas de altos ingresos capaces de cubrir los elevados costos, contribuyendo a la gentrificación y a la sustitución de una clase social por otra de un nivel adquisitivo mayor, llevando el costo del suelo a niveles imposibles de pagar para la mayoría de las personas habitantes de la ciudad.

CUARTO.— A pesar de las acciones emprendidas para construir más vivienda en la Ciudad de México para familias que lo necesitan y con ello desahogar esta demanda social, incluyéndose en la ley los requisitos que esta debe cumplir para garantizar el sano desarrollo de las personas y sus familias, muy poco se habla de los costos que tienen actualmente las viviendas, dejando de lado que estos han quedado rebasados en la práctica, lo que hace suponer que sólo las personas con altos ingresos pueden acceder a ellas.

Sin embargo, la propuesta que se estudia pretende precisamente lo contrario, es decir, actualizar los costos de la vivienda para lograr construir un mayor número que sea dirigido a las personas que no cuentan con ingresos económicos altos, para con ello poder satisfacer esta necesidad primordial y salvaguardar el derecho humano a una vivienda digna y decorosa.

SIN TEXTO

Imagen 1 ¹²



QUINTO.- Por lo anterior, las Comisiones Unidas encuentran en la iniciativa en estudio una oportunidad para que los organismos encargados de dotar de vivienda a las personas con menores ingresos, para que puedan contar con una herramienta eficaz y eficiente que permita incrementar los niveles de construcción y, con ello, desahogar las demandas de vivienda, así como la actualización de los valores de esta.

Lo anterior, por medio de la reforma propuesta por la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México a la Ley de Vivienda, Ley de Desarrollo Urbano y el Código Fiscal, todos estos ordenamientos de la Ciudad de México, así como la modificación a la Norma de Ordenación, número 26, que permita incentivar la producción de vivienda de interés social, para que se garantice un crecimiento ordenado y apegado a los

¹² https://nuestracasa.cdmx.gob.mx/wp-content/uploads/2020/09/Plan_Gob_2019-2024_compressed-2.pdf



I LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

criterios de sustentabilidad, los porcentajes de ahorro de agua, energía y áreas libres de construcción.

Por lo expuesto y fundado, las Comisiones Unidas someten por su apreciable conducto a la consideración del Pleno del Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura, el siguiente el presente:

Dictamen por el cual se aprueba la iniciativa con proyecto de decreto denominada **“INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD 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”**, suscrita por la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, doctora Claudia Sheinbaum Pardo.

En consecuencia, se emite el siguiente:

DECRETO

El Congreso de la Ciudad de México, I Legislatura.

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD 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, para quedar como sigue:

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:

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

I. a LIV. ...

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: 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 con 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. ...



COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

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: 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:

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

- 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 aplicaran incrementos exclusivamente para los casos de promoción de vivienda del Instituto de Vivienda de

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

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 con el 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:

TABLA DE INCORPORACIÓN DE CRITERIOS DE SUSTENTABILIDAD						
Vivienda "A"		Predios con superficie hasta 500 m ²	Predios con superficie entre 501 y 1,000 m ²	Predios con superficie entre 1,001 y 3,000 m ²	Predios con superficie entre 3,001 y 5,000 m ²	Predios con superficie mayor a 5,000 m ²
	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%

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

	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.

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

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.

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.

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

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 reconocerse 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

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

permanencia a través de las responsivas correspondientes, las cuales serán integradas en el Visto Bueno de Seguridad y Operación.

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.

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

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 Comercio de la Ciudad de México.

TERCERO.– El presente Decreto entrará en vigor el día siguiente al 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.

Dado en el Congreso de la Ciudad de México, a los veintiséis días del mes de agosto de 2021.

POR LA COMISIÓN DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA

Diputado/ Diputada	En Pro	En Contra	En Abstención
Dip. Fernando José Aboitiz Saro Presidente			
Dip. Jannete Elizabeth Guerrero Maya Vicepresidenta			
Dip. Armando Tonatiuh González Case Secretario			
Dip. Christian Damián Von Roehrich De la Isla Integrante			
Dip. Víctor Hugo Lobo Román Integrante			
Dip. María de Lourdes Paz Reyes Integrante	MARIA DE LOURDES PAZ REYES		



I LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

Diputado/ Diputada	En Pro	En Contra	En Abstención
Dip. Leticia Estrada Hernández Integrante	<i>Leti Estrada</i>		
Dip. Teresa Ramos Arreola Integrante	<i>Teresa Ramos</i>		
Dip. Donaji Ofelia Olivera Reyes Integrante	<i>Donaji O. Olivera Reyes</i>		
Dip. José Emmanuel Vargas Bernal Integrante			
Dip. María Guadalupe Chávez Contreras Integrante	<i>maria chavez</i>		
Dip. María Gabriela Salido Magos Integrante		<i>Gaby Salido</i>	
Dip. Nazario Norberto Sánchez Integrante	<i>Nazario Norberto Sánchez</i>		
Dip. Paula Adriana Soto Maldonado Integrante	<i>Paula Soto</i>		
Dip. María Guadalupe Morales Rubio Integrante	<i>Guadalupe Morales Rubio</i>		
Dip. Leonor Gómez Otegui Integrante	<i>Leonor Gómez Otegui</i>		
Dip. Francisco Muñoz Trejo Integrante	<i>francisco muñoz</i>		



I LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

POR LA COMISIÓN DE HACIENDA

Diputado/ Diputada	En Pro	En Contra	En Abstención
Dip. Valentina Valia Batres Guadarrama Presidenta	<i>Valentina Batres Guadarrama</i>		
Dip. Teresa Ramos Arreola Secretaria	<i>Teresa Ramos</i>		
Dip. César Mauricio Garrido López Integrante		<i>César Mauricio Garrido</i>	
Dip. Lilia María Sarmiento Gómez Integrante	<i>Lilia María Sarmiento Gómez</i>		
Dip. Víctor Hugo Lobo Román Integrante			
Dip. Edna Mariana Gutiérrez Rodríguez Integrante			
Dip Margarita Saldaña Hernández Integrante		<i>Margarita Saldaña Hernández</i>	
Dip. Donaji Ofelia Olivera Reyes Integrante	<i>Donaji O. Olivera Reyes</i>		
Dip. Marco Antonio Temístocles Villanueva Ramos Integrante			



I LEGISLATURA

COMISIONES UNIDAS DE DESARROLLO E INFRAESTRUCTURA URBANA Y VIVIENDA, Y LA DE HACIENDA

Diputado/ Diputada	En Pro	En Contra	En Abstención
Dip. Ricardo Ruiz Suárez Integrante	<i>Dip. Ricardo Ruiz Suárez</i>		
Dip. Miguel Ángel Álvarez Melo Integrante			
Dip. María Guadalupe Chavira de la Rosa Integrante	<i>MA GUADALUPE CHAVIRA DE LA ROSA</i>		
Dip. Carlos Hernández Mirón Integrante	<i>Dip. Carlos Hernández Mirón</i>		
Dip. José Martín Padilla Sánchez Integrante	<i>Dip. J. Martín Padilla Sánchez</i>		
Dip. Jannete Elizabeth Guerrero Maya Integrante	<i>(Pardo)</i>		
Dip. Ana Cristina Hernández Trejo Integrante			

ESTA HOJA FORMA PARTE DEL DICTAMEN DE LA INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD 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, SUSCRITA POR LA JEFA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, DOCTORA CLAUDIA SHEINBAUM PARDO.

TÍTULO	Se envía 1 Dictamen... Oficio CCDMX_CDIUyV_283_2021
NOMBRE DE ARCHIVO	CCDMX_CDIUyV_283_2021.docx and 1 other
ID DE DOCUMENTO	d7a9957ed97376e450087272fca22c1817c5dc49
FORMATO FECHA REGISTRO AUDITORÍA	MM / DD / YYYY
ESTADO	● Completado

Historial del documento

 ENVIADO	08 / 27 / 2021 17:50:57 UTC	Enviado para su firma a Presidencia de la Mesa Directiva CCDMX (presidenciamd.congreso@gmail.com) por jose.aboitiz.congresocdmx@gmail.com IP: 200.68.187.143
 VISUALIZADO	08 / 27 / 2021 21:45:05 UTC	Visualizado por Presidencia de la Mesa Directiva CCDMX (presidenciamd.congreso@gmail.com) IP: 187.191.31.221
 FIRMADO	08 / 27 / 2021 21:45:27 UTC	Firmado por Presidencia de la Mesa Directiva CCDMX (presidenciamd.congreso@gmail.com) IP: 187.191.31.221
 COMPLETADO	08 / 27 / 2021 21:45:27 UTC	El documento se ha completado.