

DIAGNÓSTICO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

EN EL MARCO DE LA
NORMA GENERAL DE ORDENACIÓN
NÚMERO 26



Dip. Dunia Ludlow Deloya
Presidenta de la Comisión de Vivienda

Dip. Margarita Martínez Fisher
Presidenta de la Comisión de Desarrollo e Infraestructura Urbana

A N T E C E D E N T E S

PROGRAMA DE TRABAJO 2015-2016

OBJETIVO GENERAL

Proponer y apoyar iniciativas de ley o reformas en materia de vivienda que sirvan de marco para que todos los habitantes del Distrito Federal gocen del derecho a: una morada digna y adecuada, y a la ciudad. Libres de discriminación y con acceso equitativo a este bien, redundando en la mejoría de la calidad de vida urbana.

O B J E T I V O



CONOCER LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD

con la finalidad de contar con bases de información y de conocimiento necesarias para definir cuál es la orientación que debería tomar el marco jurídico en la materia

ACCIONES

Elaboración de un diagnóstico de vivienda

Reuniones de trabajo con instancias federales y locales en materia de vivienda, con organizaciones sociales, empresarios y todos los actores que tienen que ver con este relevante tema

DINÁMICA DEMOGRÁFICA

Entre 2010 y 2015 la menor tasa de crecimiento del país, con 0.3%

**DE 8,851,080 HABITANTES
A 8,918,653**

tasa de crecimiento nacional es de 1.4%

2.6% saldo neto migratorio negativo

considerada entre las dos entidades mayormente expulsoras

CDMX

en **2015** personas casadas o unidas

48.8% para la ciudad

54.7% escala nacional

SITUACIÓN DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES

TENENCIA DE LA VIVIENDA PARA 2015

2015

52.18%

de las personas
declaró que es
propia

2010

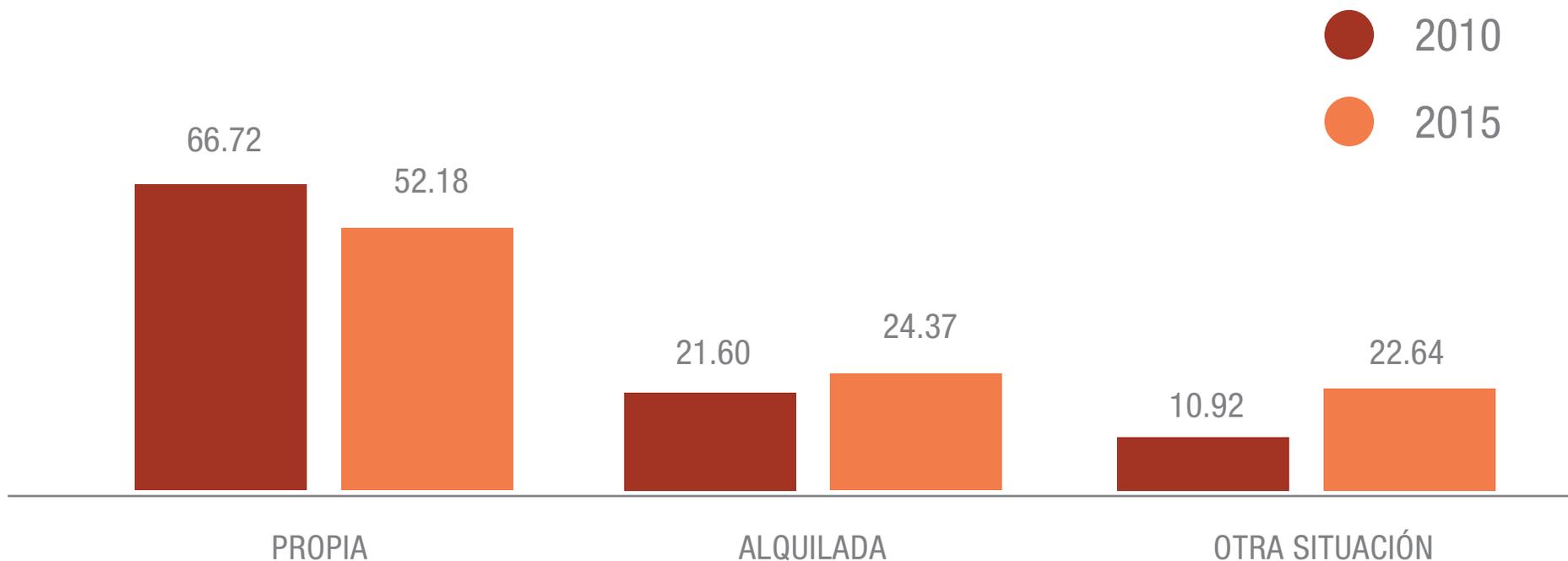
66.72%

escala
nacional

Vivienda alquilada aumentó
de 2010 a 2015 de 21.60%
a 24.37%

*A ESCALA NACIONALES DE
15.92% PARA 2015*

TENENCIA DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO, 2015



Fuente: elaboración propia con información de INEGI, Encuesta Intercensal, 2015.

DEMANDA DE VIVIENDA

UN GRAN PORCENTAJE DE POBLACIÓN QUE SE PIERDE ES PORQUE NO PUEDE ADQUIRIR UNA VIVIENDA AQUÍ POR LOS ALTOS COSTOS LAS VIVIENDAS MÁS ECONÓMICAS (CON EXCEPCIÓN DE LAS DEL INVI) ESTÁN ALREDEDOR DEL 1,000,000.00

Sociedad Hipotecaria Federal
ha calculado la demanda de
vivienda para 2015

ADQUISICIÓN 52,016

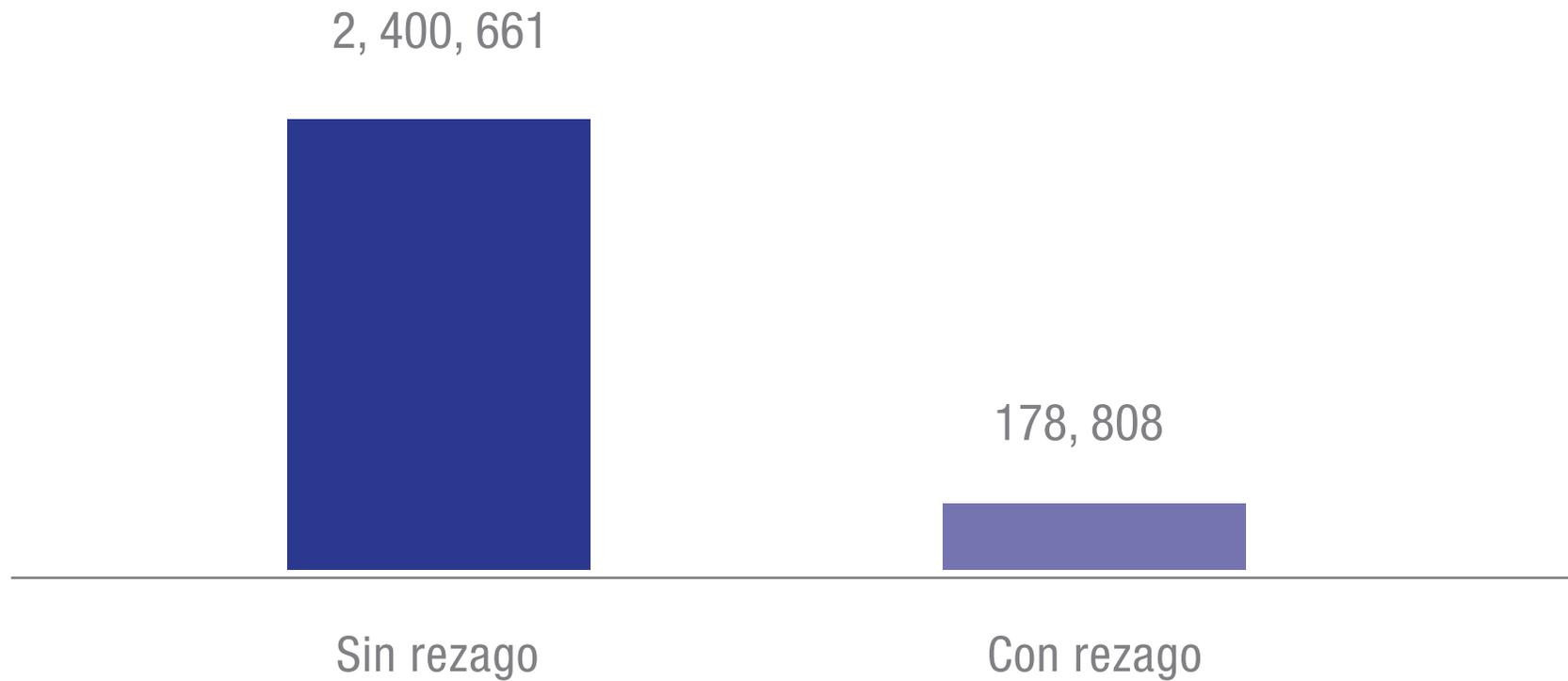
MEJORAMIENTO 8,453

AUTOPRODUCCIÓN 310

TOTAL 60,779

Rezago habitacional por
hogares en la Ciudad de
México en 2014 fue de
178,808

REZAGO HABITACIONAL (NÚMERO DE HOGARES) EN LA CIUDAD DE MÉXICO, 2014



PROBLEMÁTICA EN MATERIA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

**ESCASEZ Y EN-
CARECIMIENTO
DEL SUELO**

**ALTOS PRECIOS
DE LA VIVIENDA**

**CONDICIONES
CREDITICIAS**

**LIMITADA
OFERTA**

PROBLEMÁTICA EN MATERIA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

ESCASEZ Y ENCARECIMIENTO DEL SUELO

**INMUEBLES DETERIORADOS Y EN
RIESGO QUE REQUIEREN DE MEJORAMIENTO**

EXCESIVA TRAMITOLOGÍA

MARCO JURÍDICO REBASADO

**FALTA DE SANCIONES ANTE EL INCUMPLIMIENTO
DE LA LEY (NORMA 26 POR EJEMPLO)**

INFORMACIÓN DISPERSA E INCOMPLETA

PROBLEMÁTICA EN MATERIA DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO



CONCLUSIONES

Existe una demanda no cubierta de nuevas unidades de vivienda, puesto que ni oferta del INVI ni la de los organismos federales es suficiente

Aunque los créditos se otorguen de los organismos federales se otorguen a trabajadores con residencia en la ciudad, no existe la posibilidad de aplicar dichos recursos en este territorio

La demanda de acciones de mejoramiento de viviendas existentes, tampoco es cubierta por los organismos públicos federales y locales, debido requieren de trabajos no sólo de remozamiento sino también estructurales

CONCLUSIONES

La necesidad de edificar viviendas de bajo costo accesibles a la población de menores ingresos se ve afectada por la escasez y el encarecimiento del suelo urbano

La falta de información sistematizada y armonizada de oferta de vivienda de las instancias federales, locales y de la banca privada (cantidad total por tipología de vivienda) no permite saber cuánto se avanza en la cobertura

El uso inadecuado de la Norma 26 ha inhibido la producción de vivienda de interés social en la Ciudad de México y por el contrario se está promoviendo una mayor escasez, complicando aún más el acceso a la vivienda social y/o popular

LA SITUACIÓN DE LA
NORMA GENERAL
DE ORDENACIÓN
NÚMERO 26

Norma 26

Se estableció como parte de las “Normas de Ordenación Generales” publicadas el 08 de abril de 2005 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, en la Ley de Desarrollo Urbano del DF.

Se previeron también en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

El contenido fue sustituido por completo mediante el decreto publicado el 10 de agosto de 2010. Una de las diferencias del nuevo régimen, consistió en no haber sido reproducido en los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, sino en aparecer únicamente en el texto del mencionado decreto de 2010.

IRREGULARIDADES EN LA APLICACIÓN DE LA NORMA

- > *Incumplimiento por exceder el precio de venta*
- > *Contraste entre la zonificación autorizada por la aplicación de la Norma y las edificaciones realizadas o en proceso de construcción*

Para SEDUVI, el motivo principal para “suspender” los trámites de aplicación de la Norma 26, fue la conveniencia de “...analizar y solucionar la actual problemática que se ha suscitado en el territorio del Distrito Federal con motivo de su aplicación excesiva de la que se han beneficiado diversos agentes inmobiliarios en la ejecución de sus proyectos, donde se observa un contraste entre la zonificación autorizada por la aplicación de la Norma en comento y las edificaciones realizadas o en proceso de construcción”. Sin embargo, a la fecha la SEDUVI no ha presentado dichos análisis.

El primer acuerdo de suspensión, publicado el 08 de octubre de 2012, consideró como materia de revisión la Norma 26 expedida el 08 de abril de 2005, y no la Norma 26 expedida el 10 de agosto de 2010.

Dicho acuerdo de suspensión finalizó su vigencia el día 7 de diciembre de ese mismo año. El siguiente acuerdo de suspensión no entró en vigor sino hasta el 19 de octubre de 2013, es decir, hubo 254 días en los que permaneció vigente la Norma 26, sin suspensión de trámites.

Se emiten criterios de aplicación para la NGO 26. Deja de aplicar en ACP, y diversas colonias de la Del. Álvaro Obregón. 23/01/2013

Fin de suspensión 07/12/2012

Se emite primera suspensión. 08/10/2012

Inicio de suspensión 19/08/2013

Fin de suspensión 19/10/2013

Fin e inicio de nueva suspensión 14/12/2013

Fin de suspensión 13/07/2014
Inicio de suspensión 14/07/2014

Fin de suspensión 14/12/2014
Inicio de suspensión 15/12/2014

Fin de suspensión 30/01/2015
Inicio de suspensión 31/01/2015

Fin de suspensión 31/06/2015
Inicio de suspensión 01/07/2015

Fin de suspensión 31/03/2015
Inicio de suspensión 01/04/2015

Fin de suspensión 30/09/2015
Inicio de suspensión 01/10/2015

2012

2013

2014

2015

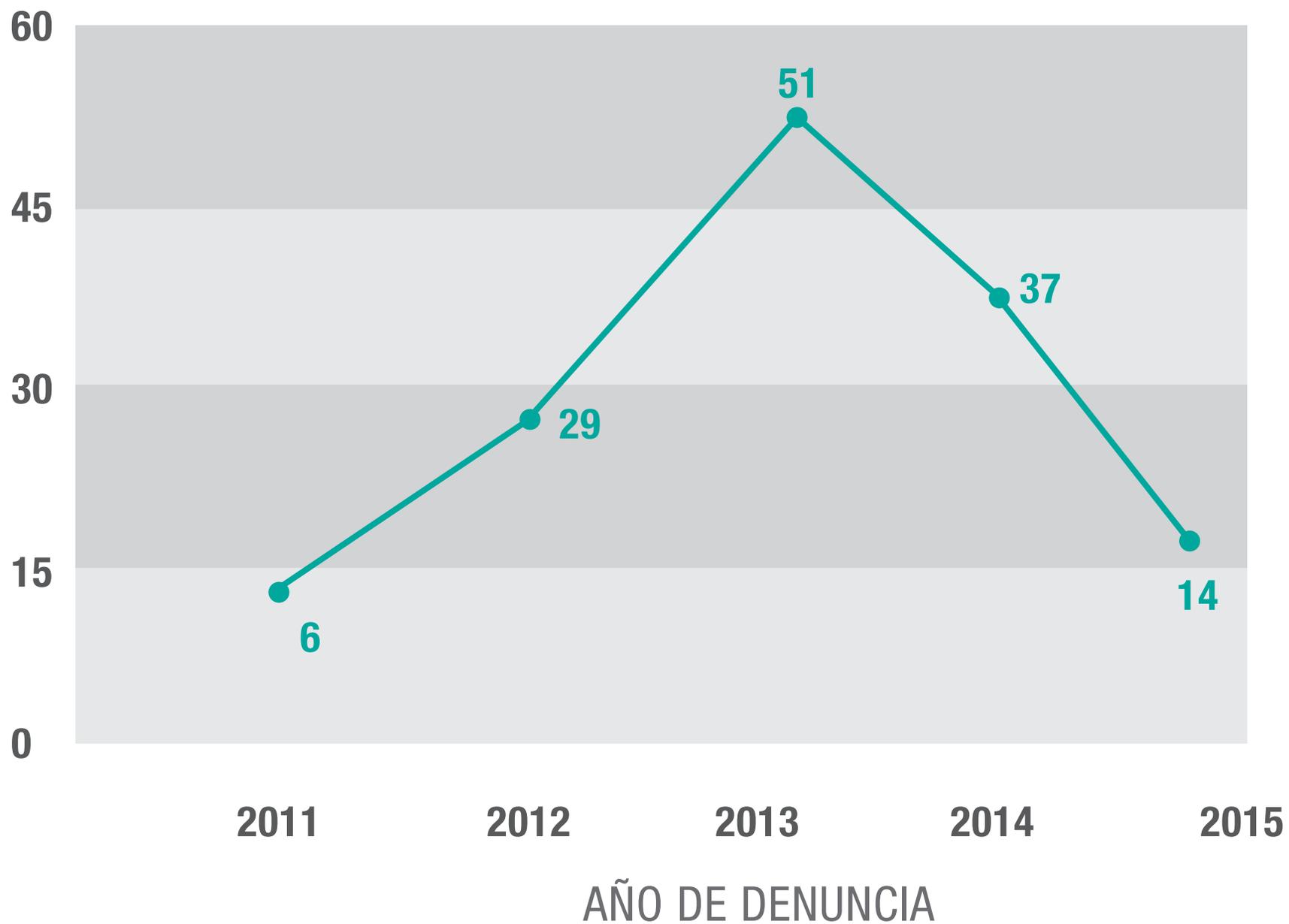
2016

Primer periodo de no suspensión del 08/12/2012 al 18/08/2013
253 días

Se exceptúa de la suspensión al INVI y a los Notarios para obtener **reexpedición de certificados.**
13/02/2014

Derivado de la “Proposición con punto de acuerdo, por el que se solicita a la Administración Pública del Distrito Federal, información relativa a la Norma 26” aprobado en el Pleno el 05 de noviembre de 2015, la PAOT informó que realizó, entre 2011 y 2015, un total de 137 procesos de investigación donde se denunciaron “Presuntos incumplimientos en materia de desarrollo urbano (zonificación) y construcción” en proyectos que contaban con certificado de uso de suelo con aplicación de la Norma General de Ordenación 26. A la fecha, en 80 de esas investigaciones se acreditó el incumplimiento a la norma 26, particularmente por haber excedido el precio máximo de venta.

EXPEDIENTES CON APLICACIÓN DE NORMA 26 EN PAOT.



Asimismo, la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal, informó que entre el 8 de abril de 2005 y el 30 de octubre de 2015, ***“...investigó y determinó tres casos en los que el Certificado de uso de suelo se emitió de manera irregular al auspicio de la Norma 26...”*** en 2013, 2014, y 2015 en predios ubicados en las Delegaciones La Magdalena Contreras, y Tlalpan.



AÚN SE DESCONOCE EL NÚMERO DE CERTIFICADOS DE USO DEL SUELO EMITIDOS AL AMPARO DE LA NORMA Y LAS SANCIONES EJECUTADAS EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO.

ABONANDO, DESAFORTUNADAMENTE, AL DESCONOCIMIENTO DE LOS IMPACTOS DE SU SUSPENSIÓN EN ESTOS DOS AÑOS Y MEDIO.

CRITERIOS GENERALES A CONSIDERAR PARA LA NUEVA REGULACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA SOCIAL Y POPULAR

La nueva regulación en materia de vivienda social y popular, debe preservar el enfoque en la producción de vivienda para la población de menores recursos en la Ciudad de México, en conjunto con mecanismos de control estricto y sanciones específicas para quienes perviertan el sentido de la misma.



1

La regulación en materia de vivienda social y popular debe establecer los mecanismos jurídicos y administrativos que garanticen que las viviendas de interés social y/o popular construidas a su amparo no puedan ser revendidas a un precio final de venta superior al máximo establecido en dicha regulación y, siempre, garantizando que conserven su carácter de vivienda de interés social y/o popular.

2

Deberán estar claramente establecidas y especificadas las sanciones para quienes hagan uso irregular de la norma, sobretodo en materia de defraudación fiscal y, en su caso, que pueda considerarse como un delito penal. Asimismo, deberán incluirse mecanismos de control y vigilancia en la aplicación de la misma, bajo criterios registrales, de transparencia administrativa e informes periódicos.

3

Dicha regulación deberá incentivar exclusivamente la construcción de vivienda de interés social y/o popular, para atender la demanda de los sectores de bajos ingresos que no pueden acceder a un crédito privado, fortaleciendo las facultades de los institutos de vivienda local y federales en el otorgamiento de financiamiento para su adquisición.

4

La nueva regulación también deberá garantizar equilibrar los intereses y demandas de los diversos actores sociales; procurando esquemas de beneficios normativos, fiscales y administrativos para la construcción de vivienda nueva de interés social y/o popular, descincentivando y sancionando su inadecuada aplicación y los efectos especulativos sobre el suelo y sobre las viviendas.

5

La nueva regulación debe aportar elementos jurídicos y normativos para la incorporación de suelo apto y óptimo para la construcción de vivienda social y/o popular.

6

La nueva regulación debe transitar hacia un esquema fomento a las Buenas Prácticas, que permita incentivar la construcción de más y mejor vivienda de interés social y popular y, al mismo tiempo, la integración de un padrón de excelencia de desarrolladores de vivienda social y/o popular de la ciudad de México.

CRONOGRAMA DE TRABAJO SOBRE NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y POPULAR

LUNES 15 DE FEBRERO

Envío de oficio a dependencias invitando a enviar sus propuestas

10 DE MARZO

Anuncio sobre propuestas recibidas

MESA DE TRABAJO 1

Instituciones federales

03 DE MARZO

Fecha límite de recepción de propuestas

11 DE MARZO - 08 DE ABRIL

Mesa de trabajo 2 – 17 de marzo

Mesa de trabajo 3 – 28 de marzo, dependencias DF

Mesa de trabajo 4 – 31 de marzo, organizaciones de vivienda

Mesa de trabajo 5 – 07 de abril, organizaciones sociales y empresariales

18 DE ABRIL

Presentación de propuesta final