
NORMA DE ORDENACIÓN NÚMERO 26

NORMA PARA INCENTIVAR LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, INTERÉS POPULAR Y SUSTENTABLE

Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México
el 02 de septiembre de 2021

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

- 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 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 | | | | | | |
|--|---|--|--|--|--|--|
| | | Pedios con superficie hasta 500 m ² | Pedios con superficie entre 501 y 1,000 m ² | Pedios con superficie entre 1,001 y 3,000 m ² | Pedios con superficie entre 3,001 y 5,000 m ² | Pedios con superficie mayor a 5,000 m ² |
| Vivienda "A" | 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, **independientemente del costo final de la vivienda en términos de la presente Norma, solamente se deberá cumplir con los criterios de sustentabilidad establecidos para la Vivienda Tipo "A";** asimismo, 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.

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 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.

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, inscribese 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.