

# Normativa polémica

Mientras que Servimet justifica los impactos que tendrá la regulación 26, la Oposición cuestiona el aumento de costos y falta de planeación

FERNANDO MERINO

La polémica por la Norma 26 es de claroscuros.

En agosto pasado, la Administración capitalina solicitó su modificación al Congreso local, lo que revivió la discusión en torno a esta legislación creada para incentivar la vivienda de interés social.

Sin embargo, el tema de la construcción de vivienda en la Capital del País es complejo y requiere atender a los detalles, coincidieron especialistas.

La Norma 26 no se encuentra suspendida, sino que ha sido aprovechada para la producción de vivienda social a través de Servicios Metropolitanos (Servimet) y del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (Invi), explicó Carlos Goya, titular de Servimet.

Sin embargo, las empresas constructoras no pueden hacer uso de la normativa desde 2013, luego de utilizarla para levantar edificaciones de valor medio y alto.

Goya detalló que, tras la reforma solicitada por la CDMX, los particulares podrán volver a utilizar la Norma 26, pero Servimet escriturará y venderá a personas físicas una sola vivienda por individuo para incrementar el control.

## LOS PRECIOS

Uno de los señalamientos que generó preocupación fue que se encarecería la vivienda.

Manuel González, del

Canadevi Valle de México, y Goya coincidieron en que se trató de una actualización de costos, tomando en cuenta la inflación de los precios de los materiales de construcción, los cuales no se habían modificado.

Qué dice la Norma: Vivienda de interés popular: vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 6 mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización vigente y no exceda de 10 mil 800 veces el valor diario de dicha unidad.

Es decir, la vivienda de interés popular tendrá un valor mínimo de 537 mil 720 mil pesos y el máximo de 967 mil 896 pesos.

Por lo que la legisladora del PAN, Gabriela Salido, señaló que sí hay un aumento, aunque no es excesivo.

## CONSTRUCCIONES

La Norma 26 establece que no aplicará en suelo de conservación; zonas de alto riesgo y vulnerabilidad; en predios que no tengan acceso a vía pública, predios ubicados en el tercer territorio, cuya factibilidad de servicios sea negativa; y áreas de conservación y valor patrimonial ubicadas en el tercer territorio.

El número de niveles y área libre mínima se indicará por territorios en dicha zonificación; el primero de los territorios es delimitada dentro del Circuito Interior, con una zonificación H5/20/Z; el segundo es el área comprendi-

da entre el Circuito Interior y Periférico, con una zonificación H6/20/Z, y el tercer territorio es el área comprendida entre el Periférico y el límite de la CDMX y el límite del suelo urbano.

Las zonas en las que se pueden construir con la Norma 26 abarcan toda la Ciudad de México, acusó la diputada Salido, del PAN, pues ambas vialidades rodean la mayoría del territorio, salvo en el sur, que en su mayoría es suelo de conservación.

“Las zonas las define el Circuito Interior y luego el Periférico, son círculos y lo que varía nada más es el incremento de un piso (...) eso es lo que hacen las zonas, no acota, porque, como el límite es Circuito Interior, ahí ya te echaste la Roma, Condesa, Escandón, Juárez, Cuauhtémoc, San Rafael”, indicó.

Ante ello, Goya especificó que hay colonias que por sus precios de suelo no pueden entrar desarrollos con la Norma 26, porque no sería rentable ni para las empresas privadas ni para la dependencia local.



## ALERTAN POR CONVENIOS

De acuerdo con la normativa, solamente podrá ser aplicada a Desarrollos Inmobiliarios generados por el Instituto de la Vivienda de la CDMX y Servicios Metropolitanos en su calidad de Entidad Paraestatal del Gobierno.

En este punto, la legisladora panista Salido enfatizó en que no hay criterios claros para elegir las empresas con las que el Gobierno se asocia y le concede el beneficio de la Norma 26.

“No hay un sólo lineamiento que me diga si va a ser inmobiliaria X o Y, en ningún lado. Cualquiera podría estar generando empresas fantasma y otorgarles a ellos certificados de Norma 26, a través de Servimet, pues solamente porque pueden”, expresó la diputada.

En respuesta a esa duda, que desde la discusión de la Norma en el Congreso capitalino criticó la legisladora, el titular de Servimet, Goya, afirmó que habrá constantes supervisiones de los convenios que firmen para evitar discrecionalidad.

Otro señalamiento que hicieron la diputada y Josefina MacGregor, directora de Suma Urbana, es que tampoco hay criterios claros para la entrega de “Vivienda incluyente”, que consiste en que el 70 por ciento de los desarrollos realizados bajo la Norma 26 se vendan directamente al mercado y el 30 por ciento a sectores vulnerables, a través de Infonavit o Fovissste.

“Este control se lleva a cabo a través de la autorización de la escrituración de la adquisición de cada vivienda por parte del fideicomiso y bajo la supervisión directa de su Comité Técnico”, explicó Goya.

## AFECTACIONES

Todos los entrevistados coincidieron en que existe un déficit de vivienda, el cual se busca paliar con la Norma 26.

Goya agregó que las áreas de zonificación permiten que haya una apertura a las personas de grupos vulnerables que fueron expulsadas a la periferia.

Además, el incremento de los proyectos inmobiliarios abonará a la reactivación de la economía.

Sin embargo, Salido y MacGregor coincidieron que la Norma va a redensificar la Ciudad de México, sin que antes exista el Plan General de Desarrollo y Programa de Ordenamiento Territorial, los cuales son las directrices para un crecimiento urbano pensado y que el aumento en el número de pisos impactará negativamente.

Lo anterior advierten que podría generar encontronazos con los desarrolladores, como que los vecinos no dejen entrar la maquinaria de construcción a las colonias, así como amparos en contra de la normativa, lo que priva de certeza jurídica a los desarrolladores.



■ Expertos señalan que hay un déficit de vivienda en la Ciudad de México.



## Cambios

La historia de la Norma 26 y sus modificaciones.

**2021, AGOSTO 31.** Se aprueba en el Pleno del Congreso la nueva Norma 26, enviada por la Mandataria.

**SEPTIEMBRE 13:** Pueblos y barrios originarios de la CD-MX presentaron un amparo por no ser consultados.

**2018, DICIEMBRE 27.** La Jefa de Gobierno, Claudia Sheinbaum, decide extender la suspensión de la Norma 26.

**2014, AGOSTO 17.** La Seduvi presentó las Normas 30 y 31 en sustitución de la 26.

**2010, JUNIO 30.** Se reforma la Norma 26 para establecer un precio de venta de 20 a 30 veces el salario mínimo anualizado y las tres zonificaciones que se mantienen vigentes en la actualidad.

**2000, DICIEMBRE 3.** Entra en vigor el Bando 2, el cual permitía el desarrollo de unidades habitacionales en BJ, Cuauhtémoc, MH y VC.

**1996, ENERO 29.** Se expide la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que incluyó por primera vez el concepto de Normas Generales de Ordenamiento, entre ellas la 26.





■ La diputada del PAN, Gabriela Salido, acusó que el aumento en el número de pisos impactará negativamente a la Ciudad.



La vivienda de interés popular tendrá un valor mínimo de 537 mil 720 mil pesos y el máximo de 967 mil 896 pesos.

