BULLETS NORMAS 30 Y 31

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

**NORMA 26**

* La norma 26, desde su implementación en 1999, tuvo tres modificaciones, la última fue en el 2010, en que **se cometió el error de permitir su aplicación en todo el DF**, sin contemplar su homogeneidad.
* La suspensión de una norma tan general como la Norma 26 fue un acto responsable. Su aplicación **mantiene vigencia sólo para proyectos** de vivienda **del INVI.**
* Las violaciones a la Norma 26 provocaron que la vivienda de interés social fuera tan inaccesible, que tan sólo entre el 2000 y el 2010 el Distrito Federal expulsó cerca de 228 mil hogares.
* La escaza accesibilidad a reserva de suelo, de 2005 a la fecha, el precio del suelo se ha incrementado 17% por encima de los costos de construcción.

       Tras la suspensión de la Norma 26 se encontró que **amparándose en ella, desarrolladores y promotores de vivienda cometían muchos abusos** que no era posible sancionar.

         En el análisis que se hizo de la Norma 26 se encontraron tres formas en que ocurrían las violaciones: a través de los propios contratos de obra, se hacían dos viviendas al precio de la norma y luego se juntaban y se vendían como una sola vivienda, y cuando un desarrollador compraba al precio de la norma y otro la revendía hasta 5 veces más caras.

**         La norma 26 no tenía mecanismos de control**, lo que ahora sí se posibilita con el diseño de las nuevas normas.

         Al año, en el DF se requiere la creación de entre 45 y 48 mil nuevas viviendas.

BULLETS NORMAS 30 Y 31

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |

* Las normas 30 y 31 están mejores estructuradas y pensadas jurídicamente que la norma 26, que no contempló las diferencias de las zonas de la ciudad.
* La aplicación de las normas 30 y 31 **impedirá abusos, corrupción e impunidad,** que ocurrían con la Norma 26.
* **No dejaremos fuera a los vecinos,** la norma 30 y 31 será consensuada con todos los actores involucrados. Es importante **someterlas a debate.** Estamos abiertos al diálogo.
* Las nuevas normas **no dan manga ancha a desarrolladores,** al contrario**, tienen mecanismos de control para evitar y sancionar abusos.**
* De no implementar nuevas normas como la 30 y 31 **no sólo serán expulsadas del DF las familias de menores ingresos, sino que tampoco habrá opciones para las familias de clase media.**
* **El proyecto de las Normas 30 y 31 aún está en consulta**, se está consensuado con todos los grupos interesados para tener la mejor norma posible. **Su construcción inició a petición y contratación de la PAOT.**

         El proyecto de las nuevas normas lo está realizando la Universidad Autónoma Metropolitana, dentro del Programa Universitario de Estudios Metropolitanos.

* El aumento de niveles en esta normatividad, a diferencia de la norma 26, está relacionado con la zonificación actual aprobada en los Programas de Desarrollo urbano vigentes, y con el ancho de calles, que guarda una alta correlación con la capacidad de infraestructura y de movilidad. **Se respetarán los programas parciales.**

       Las normas 30 y 31 están pensadas, sobre todo, para **fomentar la construcción de viviendas de interés social y la redensificación** de las zonas en las que es viable y necesario redensificar en la ciudad.

         “No se puede dejar de hacer vivienda en el Distrito Federal”, Pablo Benlliure, arquitecto de la UAM, uno de los encargados del proyecto de las normas.

         Es necesario redensificar las zonas del DF que lo permiten, pues cada año, al menos 30 mil familias que se consolidaron aquí, no encuentran vivienda y deben irse a vivir al Estado de México, aunque sigan trabajando en la capital del País.

      Las normas 30 y 31 **contempla cuatro condiciones indispensables** para que pueda aplicar: **movilidad, infraestructura y servicios básicos de salud y educación.**

* Las colonias donde apliquen **deberán contar en un radio no mayor a 750 metros una línea de transporte estructurado (Metro, Metrobús y RTP Exprés).**
* Las colonias deben estar también en el radio de cobertura de **servicios de salud de primer contacto**, tanto público como privado, así como infraestructura de agua y drenaje suficiente para abastecer a la colonia.

         En el proyecto actual **sólo 673 colonias cumplen con estos requisitos**, aunque la lista puede modificarse de acuerdo con el consenso que se haga con las delegaciones, grupos sociales, legisladores y comités vecinales. No se trata de colonias que se eligieron al azar, sino de lugares que si cumplen con las condicionantes para garantizar un mejor nivel de vida.

* No se puede hablar de redensificar **en zonas donde no hay agua o drenaje,** **eso no se hará.**
* La norma 30 hace un tratamiento diferenciado a los diversos productores de vivienda, beneficiando más a los productores sociales.

       **Las normas 30 y 31 no estarán por encima de la Ley,** se respetaran los usos de suelo de cada zona, las zonas de conservación patrimonial y la norma 30 sólo aplicará en 6 de los 45 planes parciales de desarrollo urbano, en los que no se habla específicamente de redensificación.

       Las normas 30 y 31 buscan desincentivar el uso del automóvil y fomentar el desarrollo de ciudades modernas y compactas.

       Las nuevas normas serán completamente **respetuosas de los usos de suelo vigentes**, así como de los planes delegacionales y parciales de desarrollo urbano.

**       Las colonias en las que se pueda aplicar la norma 30 podrán irse incorporando o desincorporando de la lista actual**, según cumplan o no con los cuatro lineamientos indispensables para su aplicación.

       Desde diciembre del 2013, en que se presentó el primer borrador del proyecto de las normas, se han tenido reuniones, talleres y mesas de trabajo tanto como organizaciones civiles, no gubernamentales, notarios, catastro, ambientalistas, desarrolladores, delegados y legisladores, a fin de hacer de las normas, las mejor consensuadas y las mejores para la ciudad.

      **El proceso de la creación del proyecto de ambas normas ha sido completamente transparente, nada se ha hecho a lo oscurito.**

         La norma 31 permitirá el desarrollo de viviendas medias y residenciales, en las que la autorización para la construcción de más metros de construcción o más niveles, implicará un pago de derechos de desarrollo, que se usará en favor de la misma colonia, de la ciudad y el subsidio a la vivienda popular.

      El cómo apliquen las normas dependerá del ancho de la calle donde se pretenda construir, que determinará su iluminación, ventilación e infraestructura, así como del programa delegacional, en el que siempre se respetarán los niveles autorizados.

      Ni la norma 30 ni la 31 impactarán de manera negativa en los servicios e infraestructura de ninguna colonia**.**

       Con el pago de derechos de desarrollo, de la Norma 31, se pretende recuperar la plusvalía en zonas residenciales que corresponde al Gobierno y regresarlo en beneficio de la propia ciudad.

         La zona de conservación patrimonial tendrá lineamientos muy específicos de operación de ambas normas, no se violará ni se hará cambio de uso de suelo.

         Los estímulos que se darán favorecerán, sobre todo, a los productores de vivienda sociales y mucho menos a desarrolladores privados.

       Uno de los mayores aciertos de la nueva normatividad es que sancionará los abusos, hasta con penas de cárcel, a aquellos que infrinjan la ley.

       Para los pagos de derecho de desarrollos de la Norma 31 se creará un fideicomiso, en el que los fondos que se recauden servirán para subsidio de vivienda de interés social, mejoras a la colonia donde se construya y a la propia Ciudad de México.

         En las normas 30 y 31 se contemplan seis mecanismos de control que impedirán que como ocurría con la norma 26, se cometan abusos que queden impunes.

      Estos mecanismos son: El acuerdo de conformidad que firmará el promotor de vivienda, que evitará que después puedan ampararse para no recibir sanciones; certificados personalizados con derechos y obligaciones para el desarrollador; En el cuerpo de la escritura ante notario quedará asentado que una vivienda está hecha bajo el amparo de la Norma 30, para evitar que se revenda a un precio por encima de la ley; habrá impedimento so pena de sanción penal o administrativa, para que los notarios puedan escriturar por encima del precio permitido de la vivienda; habrá una constante verificación por medio de custodios de folios; el mecanismo más eficiente que se encontró fue la transparencia y el control social.

        Una vez aprobadas las normas, cada certificado que se expida por parte de SEDUVI para un desarrollador, será ingresado a una base de datos que estará disponible para el público en general a través de la página de Internet. **Cualquiera podrá consultarlo.**

* Las normas 30 y 31 retoman y refuerzan los criterios de sustentabilidad promovidos por el INVI, permitiéndole a él y a los productores sociales, incrementar las densidades en sus desarrollos cuando se apliquen estos criterios.
* A favor de la recuperación de la colonia y el barrio, las nuevas normas promueven el uso de suelos mixtos, por lo que se buscará que los desarrolladores contemplen instalar comercio y servicios en las plantas bajas y semi sótanos de los complejos habitacionales.

oooOooo