

Consejo
Directivo 07/23

Comisión SEDATU-INSUS-AP

Ing. Aurora García de León Peñuñuri

Normas en proceso

- 1) **PROY- NOM-003-SEDATU-2023**, Que establece los Lineamientos para el fortalecimiento del sistema territorial para resistir, adaptarse, recuperarse ante amenazas de origen natural y del cambio climático a través del ordenamiento territorial.
 - Se realizaron reuniones con un **grupo técnico-jurídico de CANADEVI** (representantes de varios afiliados) para analizar el proyecto de norma, consolidando un documento con opiniones al contenido del proyecto y otro al contenido del Aviso de Impacto Regulatorio (AIR).
 - **El 2 de agosto** se turnaron los comentarios tanto al proyecto de norma dirigido a la SEDATU y de la AIR a la CONAMER.
 - **El 16 de noviembre**, se somete al Comité de SEDATU para que la norma sea aprobada para su publicación, **considerando atendidos los comentarios, sin embargo**, la cámara señala principalmente que no se ha atendido el requisito que señala “evitar el cambio de uso de suelo”, estamos atentos a la respuesta de SEDATU.

Comité Consultivo Nacional de Normalización de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (CCNOTDU)

Norma en proceso

2) Proyecto de NOM de Habitabilidad.

- Se integró un grupo de representantes acreditados (CANADEVI y empresas que fueron invitadas directamente por SEDATU) este grupo lo coordina el **Ing. Alfredo Arce Arizmendi**.
- Se acordó realizar un solo documento y por su parte cada empresa acreditada envió el mismo documento a la SEDATU.
- El 30 de octubre se enviaron los comentarios y se obtuvo el acuse de recibo por parte de SEDATU. Estamos a la espera de la convocatoria para discutir los comentarios en el grupo técnico al que fuimos convocados, los mantendremos informados

Anteproyecto de NOM



8. Habitabilidad de la Vivienda*

Actores que intervienen en la Evaluación de la Conformidad	Actividad	Destinatario
Secretaría de Economía	Autoriza a:	Entidad de acreditación
Entidad de acreditación (Entidad Mexicana de Acreditación -EMA-)	Acredita para la evaluación de la conformidad con esta NOM a:	Organismos de Certificación (NMX-EC-17065-IMNC-2014) Unidades de Inspección (NMX-EC-17020-IMNC-2014)
Organismo de Certificación (AENOR, ONNCCE, NORMEX, IMNC, UE, AFNOR, etc)	Certifica para la evaluación de la conformidad con esta NOM a:	Unidad de Inspección
Unidad de Inspección (Actuales empresas de verificación, otros profesionales del sector, otras unidades de inspección ya acreditadas y certificadas para otra normas)	Dictamina habitabilidad de vivienda conforme a esta NOM y expide dictamen a:	Usuario final del servicio
Autoridad Normalizadora (SEDATU)	Autoriza para la evaluación de la conformidad con esta NOM a:	Organismos de Certificación Unidades de Inspección



Se presentaron los informes de avances de los 5 Comités Operativos

Participantes de los Comités del Consejo Nacional de Vivienda				
Desarrollo urbano y suelo	Asequibilidad	Habitabilidad y adecuación cultural	Seguimiento de políticas públicas y programas	Producción social de vivienda asistida
- Ing. Jorge René Guajardo Maldonado - Ing. Daniel Morales Espinosa	- Lic. Luis Alberto Moreno Gómez Monroy - C.P. Enrique Vainer Girs - Arq. Alejandro Vargas Barroso - Ing. Daniel Morales Espinosa	- Arq. Miguel Zavala Rodríguez - Arq. Ricardo Combaluzier Medina	- Ing. Aurora García de León Peñuñuri - Lic. Jorge Solano Vega - Ing. Daniel Morales Espinosa	- Lic. Juan Carlos Rodríguez García - Ing. Carlos Medina Rodríguez - Lic. Pedro Vaca Elguero

Asequibilidad: Seguir trabajando en un esquema que permita atender al mercado de no afiliados, y que no tiene la posibilidad de comprobar sus ingresos, pero sí una necesidad de vivienda.

Habitabilidad y Adecuación cultural: Se conformaron 5 mesas de trabajo

Seguimiento de políticas públicas y programas: Se integró el documento diagnóstico y a petición de CANADEVI se integró que se midan los asentamientos irregulares.

Producción social de vivienda asistida: Se definió la realización de un proyecto piloto.



Se informó sobre las acciones que se están llevando a cabo en las distintas Secretarías y ONAVIs, para el apoyo a Guerrero debido al desastre natural ocurrido:

- 8 mil pesos para limpieza de vivienda
- 35 mil pesos para afectación según el daño
- 65 mil pesos para afectación según el daño
- Censo a cargo de la Secretaría del Bienestar (se tiene a la fecha aproximadamente un conteo de 250 mil viviendas afectadas)
- Se suspende el cobro de energía eléctrica de noviembre 2023 a febrero 2024
- Suspensión de pagos de créditos Infonavit y Fovissste, por un periodo de 6 meses.
- Se entregarán camas, estufas, vajillas, refrigeradores, ventiladores
- 20 mil pesos para crédito a la palabra a pequeños comerciantes
- 10 mil MDP para restaurar infraestructura básica
- Suspensión de pago de impuestos de noviembre 2023 a febrero 2024
- NAFIN otorgará créditos para pequeñas y medianas empresas con tasas preferenciales
- Según los datos del censo 120 mil viviendas presentan daños mayores, no hay colapsos totales.
- Se sufrieron mayores daños donde las viviendas eran precarias y muchas de ellas están en asentamientos irregulares (reflexionar en el desarrollo urbano)

Se presentó la estrategia que está llevando a cabo SEDATU, bajo los siguientes ejes:

1. Limpia y gestión de residuos
 - Se construirá un relleno sanitario
2. Mejoramiento urbano Acapulco y Coyuca de Benítez
 - Diagnóstico con la participación de Arquitectos e Ingenieros
 - Se dará prioridad a las edificaciones con daño grave, según el censo
3. Mejoramiento de servicios básicos

Que a través del trabajo del Consejo Nacional de Vivienda, se considere y promueva las acciones de planeación y ordenamiento territorial para mitigar los daños provocados por fenómenos naturales derivados del cambio climático. También invitó SEDATU a sumarse al apoyo a los habitantes afectados, con herramientas y productos para limpieza, que es la actividad que están llevando a cabo.

ACTIVIDADES DE LA COMISIÓN

A solicitud de la Comisión, el Director General del INSUS, Dr. José Alfonso Iracheta Carroll, explicó la propuesta que está trabajando la *Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados*, para modificar los **artículos 3º, 10 y 11 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU)**, relacionado con "Especulación Inmobiliaria".

- 1) Incluir en las definiciones, los siguientes términos:
 - a. Consolidación Urbana
 - b. Derechos de desarrollo
 - c. Predio rústico
 - d. Predio urbano en desuso
 - e. Predio urbano subutilizado
 - f. Predio urbano desocupado
 - g. Especulación inmobiliaria

De esta última, se detallan 5 estrategias (o motivos) que se consideran como tal especulación:

1. Incorporación de suelo al área urbana.
2. Retención de suelo desocupado, en desuso o subutilizado.
3. Impulsar cambios de uso de suelo al interior del área urbana, y/o aumentos de densidad y/o intensidad del aprovechamiento del suelo para incrementar el número de unidades, niveles que se pueden construir, potencial de desarrollo y/o superficie permitida de construcción.
4. Tomar ventaja de información privilegiada respecto a una intervención pública.
5. Intervenir en la elaboración de planes, programas o proyectos de Desarrollo Urbano, Desarrollo Metropolitano, Ordenamiento Territorial y/u Ordenamiento Ecológico en cualquiera de sus escalas, para obtener ventajas en cuanto a usos, densidades y/o intensidades del aprovechamiento del suelo

ACTIVIDADES DE LA COMISIÓN

En los artículos 10 y 11, se establecen Instrumentos para combatir la Especulación, definiendo las atribuciones de las entidades federativas y los municipios. Y desde la federación, las actividades a realizar por parte de SEDATU, SEMARNAT e INSUS

INSTRUMENTOS PARA COMBATIR LA ESPECULACIÓN



01 INCORPORACIÓN DEL SUELO AL ÁREA URBANA:



SI ES URBANIZABLE:

1. Cobro diferenciado de Derechos de Desarrollo
2. Aplicar factor adicional de entre 30 y 60% al cálculo de los Derechos de Desarrollo

SI NO ES URBANIZABLE:

1. Deberá cumplir con:
 - Aptitud urbana (Sedatu)
 - Dictamen de no alto riesgo
 - Dictamen de factibilidad urbana (emitido por autoridad estatal o federal)
 - Autorización de cambio de uso de suelo (SEMARNAT)
 - Autorización de cambio de uso de suelo (Legislatura local)
2. Cobro diferenciado por cambio de aprovechamiento del suelo a uso urbano, con base en:
 - Costos urbanos, ambientales, sociales, económicos y de vulnerabilidad y riesgos que genera
 - Costo proporcional de infraestructuras urbanas y servicios básicos
3. Para asentamientos irregulares se podrá condonar o aplicar cobro de derechos de desarrollo a valor reducido, con base en:
 - Aptitud urbana (SEDATU)
 - Dictamen de no alto riesgo.
 - Dictamen de factibilidad urbana municipal o estatal

02 RETENCIÓN DE SUELO DESOCUPADO, EN DESUSO O SUBUTILIZADO



1. Cobro de impuesto predial con tasas adicionales para los predios desocupados, en desuso o subutilizados.
2. Tasa creciente en el tiempo, sujeta a llevar a cabo acciones comprobables conducentes a la ocupación del predio.

INSTRUMENTOS PARA COMBATIR LA ESPECULACIÓN



03 CAMBIOS DE USO DE SUELO AL INTERIOR DEL ÁREA URBANA



1. Cobro diferenciado de Derechos de Desarrollo

(diferencia entre un coeficiente de utilización del suelo base para la ciudad y el coeficiente de utilización del suelo máximo para la zona en donde se localiza el predio)

04 TOMAR VENTAJA DE INFORMACIÓN PRIVILEGIADA



1. Establecer moratorias temporales para inscripciones y licencias, a partir del inicio de la formulación o actualización de los planes y programas, hasta por 1 año:
 - **Entidades federativas:** Inscripción de operaciones traslativas de dominio en el Registro Público de la Propiedad.
 - **Municipios:** Emisión de permisos y licencias.

05 INTERVENCIÓN EN LA ELABORACIÓN DE PMDU's



Siguientes pasos:

1. Consolidar un documento con las observaciones y aportaciones a la iniciativa.
2. Participar en el panel del Foro de vivienda adecuada que organiza la Comisión de Vivienda de la Cámara de Diputados, el próximo 29 de noviembre en Cd. Juárez Chihuahua.
3. Llevar a cabo una mesa de trabajo con el Director General del INSUS y la Diputada Lilia Aguilar, para enfatizar en las observaciones que se tengan hacia la iniciativa.

¡GRACIAS!