



CIUDAD DE MÉXICO A 02 DE MAYO 2022 | NEWSLETTER



Plan de Reactivación Económica 2022-2024 Facilidades Administrativas en Materia de Desarrollo Urbano



Facilidades Administrativas en Materia de Desarrollo Urbano para Impulsar el Plan de Reactivación Económica 2022-2024 de la Ciudad de México

El 17 de marzo de 2022 se publicó en el sitio oficial de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México ("SEDUVI"), el Plan de Reactivación Económica de la Ciudad de México 2022-2024 (el "Plan de Reactivación"), mismo que buscaría la aceleración económica de la capital del país a raíz de la pandemia COVID-19, en conjunto con la generación de por lo menos 100,000 empleos, a través del impulso a la economía familiar, al sector de construcción, vivienda, y turismo. El Plan de Reactivación contempla tres principales ejes:

a. Apoyo a la economía popular, social y solidaria:

- Acceso a cuota fija o descuento del 30% en pago de predial para personas de 58 años en adelante, durante 2 años
- Condonación para adultos mayores al pago de cuotas a Unidades Habitacionales
- Exención del Impuesto Sobre Nómina (ISN) a micro y pequeñas empresas durante sus 3 primeros meses de haber iniciado operaciones en 2022
- Obtención del Certificado Único de Uso de Suelo por Reconocimiento de Actividad para más de 5 mil microempresas, pequeños comercios o industrias de bajo impacto por medio de la ventanilla única y trámite digital

- Otorgamiento de microcréditos de \$10,000 pesos con 0% de tasa de interés para el autoempleo en zonas de alta o muy alta marginación a través de una bolsa de 500 millones de pesos
- Otorgamiento de créditos simples a sectores formales a través del Programa Impulso Nacional Financiera

b. Nuevos instrumentos de apoyo a la construcción, la vivienda y la economía en general:

- Presentación del Estudio Único de Impacto Urbano, Social y Ambiental de forma digital a través de la SEDUVI, y creación de la Comisión de Estudio de los Impactos Urbano y Ambiental para facilitar y transparentar el proceso
- Actualización del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente que amplía los incentivos para desarrollar por lo menos un 20% de vivienda incluyente en los desarrollos inmobiliarios, a través del otorgamiento por 5 años de la condonación del impuesto predial
- Modificación de lineamientos para reconvertir oficinas a vivienda

c. Acciones para relanzar el sector turístico, cultural y el Centro Histórico:

- Lanzamiento de herramientas digitales para simplificar trámites de apertura de restaurantes y continuación del Programa Ciudad al Aire Libre

Dicho lo anterior, el pasado 22 de marzo de 2022, se publicaron en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, las facilidades administrativas en materia de desarrollo urbano para impulsar el Plan de Reactivación Económica 2022-2024 de la Ciudad de México en donde se tratan 4 puntos principales:

1 Lineamientos para la Reconversión de Oficinas a Vivienda (los "Lineamientos"):

Estos Lineamientos tienen el objetivo principal de otorgar beneficios fiscales mediante la transformación o adaptación de un inmueble a un uso distinto al cual fue destinado originalmente, para un mejor aprovechamiento, incluyendo los inmuebles que se encuentran en desuso o fueron abandonados. Es importante señalar que, no obstante estos beneficios, se seguirán respetando la normatividad vigente y la Zonificación de Usos de Suelo del Programa de Desarrollo Urbano. La Unidad Administrativa responsable de la operación y atención de los presentes Lineamientos será la Dirección General del Ordenamiento Urbano de la SEDUVI

Ahora bien, únicamente los inmuebles localizados en las siguientes zonas y vialidades podrán optar por seguir estos Lineamientos, debiendo contar a su vez con las zonificaciones establecidas en los programas vigentes de Desarrollo Urbano o de Ordenamiento Territorial que se indican a continuación:

a. Inmuebles ubicados en:

- Centro Histórico de la Ciudad de México
- El área que comprende el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona de Santa Fe de los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano para las demarcaciones territoriales Álvaro Obregón y Cuajimalpa de Morelos
- El área que comprende el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Polanco de la demarcación territorial Miguel Hidalgo
- El área que comprende el Sistema de Actuación por Cooperación para el Mejoramiento y Consolidación Sustentable del Desarrollo Urbano de la zona denominada Granadas, ubicado en la demarcación territorial Miguel Hidalgo
- Avenida Paseo de la Reforma en el tramo de Avenida Hidalgo, hasta Fuente de los Petróleos
- Avenida Revolución en su totalidad
- Avenida Insurgentes Sur en el tramo del Monumento al Caminero hasta el cruce con Anillo Periférico
- Avenida Insurgentes Centro en su totalidad
- Avenida Insurgentes Norte, en el tramo de Avenida Ribera de San Cosme y México Tenochtitlán, hasta Ricardo Flores Magón
- Anillo Periférico en los tramos correspondientes que se encuentren dentro de las demarcaciones territoriales de Benito Juárez, Coyoacán, y Miguel Hidalgo



b. Tipos de Zonificación:

- Habitacional
- Habitacional con Comercio
- Habitacional con Oficinas
- Habitacional Mixto
- Habitacional con Comercio y Servicios
- Habitacional con Entretenimiento en Centro Histórico
- Habitacional, Servicios y Oficinas
- Habitacional Centros de Barrio

2 Presentación de los Estudios de Impacto Urbano y Ambiental a través de las ventanillas "Únicas" y "Digital", así como la creación de la Comisión de Impacto Único

Trámite para facilitar la presentación de los referidos estudios a través de las Ventanillas Única (presencial) y Digital (Llave CDMX) de SEDUVI, con el objetivo de integrar un solo expediente digital, facilitar la evaluación y dictaminación de los mismos, y emitir de forma simultánea los dictámenes de impacto urbano y autorizaciones de impacto ambiental, en los siguientes casos:

- Proyectos de vivienda con más de 10,000 m² de construcción, incluyendo los destinados a la vivienda de interés social, popular o desarrollada en el marco de programas del Gobierno Federal o Local, con comercio o servicios de bajo impacto con manifestación tipo C
- Proyectos de oficinas, comercios, servicios, industria, equipamiento o cualquier uso distinto al habitacional con más de 5,000 m² de construcción
- Proyectos de usos mixtos (habitacional, comercios, servicios o equipamiento) con más de 5,000 m² de construcción, con excepción de los destinados a la vivienda de interés social, popular o desarrollada en el marco de programas del Gobierno Federal o Local con comercio o servicios de bajo impacto con manifestación tipo B
- Proyectos parte de la Norma de Ordenación General no. 10

Se crea la Comisión de Impacto Único (la "Comisión"), misma que estará encargada del seguimiento a las solicitudes y evaluación de impacto urbano y ambiental, al igual que las autorizaciones y dictámenes que se emitan, y funcionará de la siguiente manera:

- Órgano colegiado integrado por un representante de las siguientes autoridades: (i) SEDUVI (presidente de la Comisión); (ii) Secretaría del Medio Ambiente; (iii) Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil; (iv) Secretaría de Movilidad; (v) Sistema de Aguas de la Ciudad de México; y (vi) la Alcaldía correspondiente a la ubicación del proyecto
- La Comisión se reunirá de manera ordinaria por lo menos 4 veces al mes y de manera extraordinaria cuando lo determinen pertinente, y emitirá sus Reglas de Operación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México

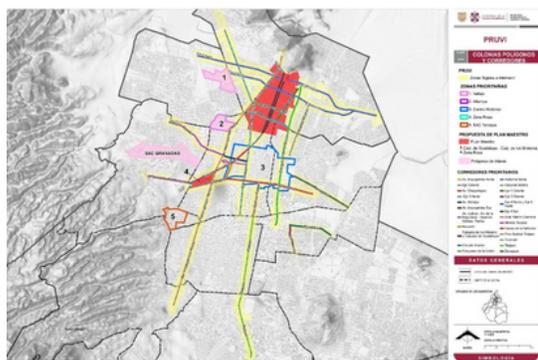
3 Actualización del Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente 2019-2024

El Programa Especial de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente (el "Programa") es una nueva política pública con el objetivo de revertir y corregir procesos de renovación de viejos centros urbanos, el encarecimiento del suelo y las principales violaciones a normas urbanas, buscando la generación de una Vivienda Incluyente y así mejorar las condiciones urbanas de la Ciudad. De acuerdo con la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, se entenderá por Vivienda Incluyente aquella que "...en condiciones de igualdad y equidad garantice el derecho a la vivienda a los diferentes sectores de población conforme a sus características socioeconómicas, culturales y demográficas, prioritariamente a la población de bajos recursos económicos"

La ejecución del Programa será responsabilidad de la SEDUVI, con la ayuda de la Comisión, y su ámbito de aplicación corresponderá únicamente a predios que cuenten con los siguientes usos de suelo:

- Habitacional
- Habitacional con Comercio
- Habitacional con Oficinas
- Habitacional Mixto
- Habitacional Centros de Barrio

Mapa para la aplicación del Programa:



El Programa propone por medio del desarrollo de instrumentos económicos, técnicos, jurídicos, administrativos, ambientales y sociales, la estimulación de producción de vivienda, a través de las siguientes acciones:

- Recuperación de inmuebles de alto riesgo en el Centro Histórico de la Ciudad de México y producción de Vivienda Incluyente
- Regeneración de corredores urbanos y producción de Vivienda Incluyente
- Reciclamiento de zonas industriales y deterioradas y producción de Vivienda Incluyente

- Delimitación de zonas y corredores prioritarios
- Inversión pública complementaria en acciones de mejoramiento del entorno
- Beneficios fiscales
- Facilidades administrativas y operación del Programa a través de la Comisión

El Programa brindará beneficios fiscales y de desarrollo, para lo que se tomarán en cuenta aquellos publicados en la Resolución de Carácter General mediante la cual se exime totalmente el pago de las contribuciones que se indican en el Programa (Beneficios Fiscales); y, los proyectos aprobados serán considerados como "predios receptores" del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, los cuales tendrán un beneficio de desarrollo que consiste en un subsidio de hasta 75% del costo asociado a la recepción de potencial de desarrollo urbano (Beneficios de Desarrollo). Ahora bien, la Comisión será la instancia encargada de dar seguimiento al otorgamiento de los referidos beneficios

Criterios de elegibilidad de los proyectos a ser evaluados por la SEDUVI y la Comisión:



Sociales

- *Vivienda Incluyente en venta:*
 - Producir y comercializar, el porcentaje mínimo de Vivienda Incluyente de la zona o corredor donde se localice el proyecto, mismo que tomará como punto de partida el 20% de las viviendas construidas bajo el Programa y que incluirá obligatoriamente vivienda asequible para las familias que habitan el predio al momento del inicio del proyecto de construcción
 - En todos los casos el precio máximo de vivienda será de \$1,400,000.00 pesos
- *Otorgamiento a título gratuito de la Vivienda Incluyente al Gobierno de la Ciudad de México:* producir y otorgar a título gratuito, al Gobierno de la Ciudad de México, al menos 10% del total de las viviendas construidas bajo el Programa, como Vivienda Incluyente, que incluirá obligatoriamente vivienda asequible para las familias que habitan el predio al momento del inicio del proyecto de construcción

De Desarrollo Urbano

- *Se tomarán en cuenta los usos de suelo y la densidad de las construcciones establecidas en las normas vigentes, incluyendo que los proyectos podrán ser integrados por más de un predio, siempre y cuando la integración permita el cumplimiento de todos los criterios*

De Movilidad

- *Las viviendas incluyentes no podrán contar con cajones de estacionamiento*

De Gestión de Riesgo

- Durante la etapa de construcción, se debe contar con una capacitación técnica para el personal en materia de riesgos y protección civil

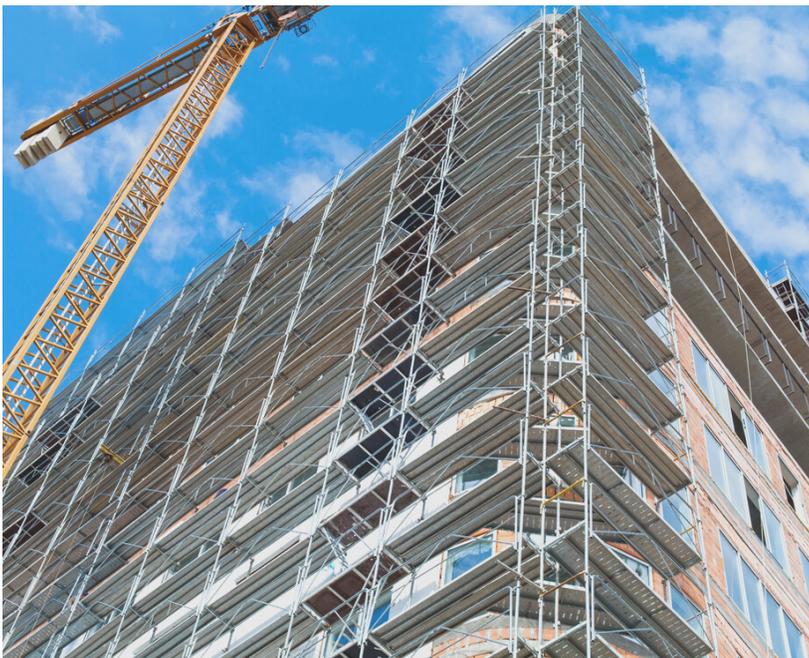
Patrimonio Cultural Urbano

- En el caso en que un proyecto se ubique dentro del Área de Conservación Patrimonial, debe seguir los lineamientos de la Norma de Actuación 4 (referente a las áreas de conservación patrimonial), al igual que contar con la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura y de Patrimonio Cultural de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México

4 Facilidades administrativas al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México ("INVI") en relación con la tramitación del Aviso de Realización de Obras que no requiere Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial para proyectos inmobiliarios destinados a la vivienda de interés social o popular

Este acuerdo busca beneficiar a los grupos de atención prioritaria, financiados por el INVI, simplificando los trámites para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social o popular, otorgando las facilidades administrativas siguientes:

- La ejecución de obras se hará de forma inmediata, una vez que el INVI presente el Aviso de Realización de Obras a la SEDUVI, estableciendo los proyectos que no requieran de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial, de conformidad con el Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México
- No será necesario prorrogar el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo y la Constancia de Alineamiento y Número Oficial si al momento de iniciar el trámite en el INVI éstos estaban vigentes y no sea modificado el proyecto a ejecutar. Sin embargo, lo anterior no exime a las personas interesadas para que obtengan el Dictamen de Impacto Urbano, el Visto Bueno de la Incorporación a la Tabla de Criterios de Sustentabilidad (establecido en la Norma General de Ordenación no. 26), cuando los proyectos lo requieran, así como autorizaciones, licencias o permisos cuando así esté establecido en otras leyes o reglamentos aplicables



Alejandro Trujillo
atrujillo@trujilloabogados.mx

Mariana Díaz
mdiaz@trujilloabogados.mx

Alexandra Gallegos
agallegos@trujilloabogados.mx

 Trujillo Abogados 

Este Newsletter es preparado y publicado por Trujillo Abogados Inmobiliarios, S.C., como un servicio de noticias y actualizaciones legislativas para clientes y amigos, con fines exclusivos de divulgación. La información contenida en esta publicación no constituye opinión alguna de nuestro despacho o debe ser considerada ni tratada como una asesoría legal y no podrá ser utilizada ni citada sin nuestra autorización previa y por escrito. En caso de requerir análisis o explicación adicional sobre el tema de referencia, les sugerimos contactar a cualquiera de los socios de nuestro despacho.