

¡BIENVENIDO!

a

DESARROLLADOR CONFIABLE

Promoviendo buenas prácticas
en el sector inmobiliario





¡Bienvenido a Desarrollador Confiable!

Somos una organización sin fines de lucro que promueve buenas prácticas en el sector inmobiliario para contribuir a un desarrollo más armónico y sostenible de la Ciudad de México (CDMX). Nuestra misión es promover una ambiciosa autorregulación del sector inmobiliario que comienza con la transparencia y el cumplimiento de la normatividad. En **Desarrollador Confiable** (DC) trabajaremos para que los desarrolladores que formen parte de esta red sean más atractivos ante los clientes e inversionistas potenciales, al mismo tiempo que les ayudaremos a prevenir conflictos con los vecinos y autoridades.

¡Te felicitamos por
sumarte a esta
comunidad de
desarrolladores
responsables con
nuestra ciudad!



Los primeros pasos

1. Regístrate en la plataforma

- Crea sólo una cuenta por empresa desarrolladora.
- El correo que registres será público y aparecerá como medio de contacto para todos los que quieran saber más sobre tus proyectos. Sin embargo, puedes cambiarlo en cualquier momento.
- A través de este correo recibirás notificaciones sobre el estatus de tus proyectos y mensajes de ciudadanos interesados.

Registro

Regístrate como desarrollador inmobiliario para acceder a tu proyecto y administrar la información

Nombre de la Empresa

Correo electrónico de contacto de la desarrolladora

Contraseña

Confirmar contraseña

Teléfono

2. Crea tu perfil de empresa

- Comparte con los ciudadanos cuántos años de experiencia tiene la empresa, los reconocimientos y distintivos que ha obtenido, los proyectos concluidos de los que estén más orgullosos y todas aquellas razones que los hacen un desarrollador confiable.

¡Listo!
Ya puedes empezar a
cargar tus proyectos.

Mi Perfil


Nombre de la empresa desarrolladora [Ⓞ]

Representante legal de la desarrolladora

* Correo electrónico de contacto de la desarrolladora Teléfono Extensión

Domicilio de la empresa desarrolladora

Enter a location



Descripción breve de la empresa desarrolladora

Certificaciones y distintivos de la empresa
Agregar certificación

Acta constitutiva de la empresa desarrolladora Este documento no se mostrará, se usará para validar la existencia de la empresa

Logotipo La imagen recomendada debe de ser mínimo de 400 x 400 píxeles

Imagen principal La imagen recomendada debe de ser mínimo de 800 x 600 píxeles



Tus proyectos

Al ingresar, encontrarás un tablero de control que resume cuántos proyectos has registrado, si has recibido comentarios de los ciudadanos en cada uno de ellos, cuándo fue la última vez que lo editaste y su estatus.

Da click en '[Nuevo proyecto](#)' para subir por primera vez la información de tu desarrollo o en '[Editar](#)' para realizar cualquier modificación.

Proyectos

[Nuevo proyecto](#)[Buscar](#)

Título	Comentarios	Etapas de proyecto	Última edición	Estatus de la publicación
Proyecto 2 Editar Vista previa Enviar a revisión Borrar	0	Desarrollo I Cambiar a En construcción	12/09/2018 14:39	Borrador
Proyecto 1 Editar Vista previa Enviar a revisión Borrar	0	Desarrollo I Cambiar a En construcción	12/09/2018 14:40	Borrador
Xochicalli Vista previa Borrar	3	Desarrollo II Cambiar a Concluido	10/09/2018 14:08	Publicado

Durante el llenado de los formularios, la información que ingreses se guardará de manera automática como borrador y podrás regresar a editarla cuantas veces necesites. Recuerda, ningún proyecto o información sobre la empresa serán publicados hasta que lo hayas enviado a revisión y que haya sido aprobado por **Desarrollador Confiable**.

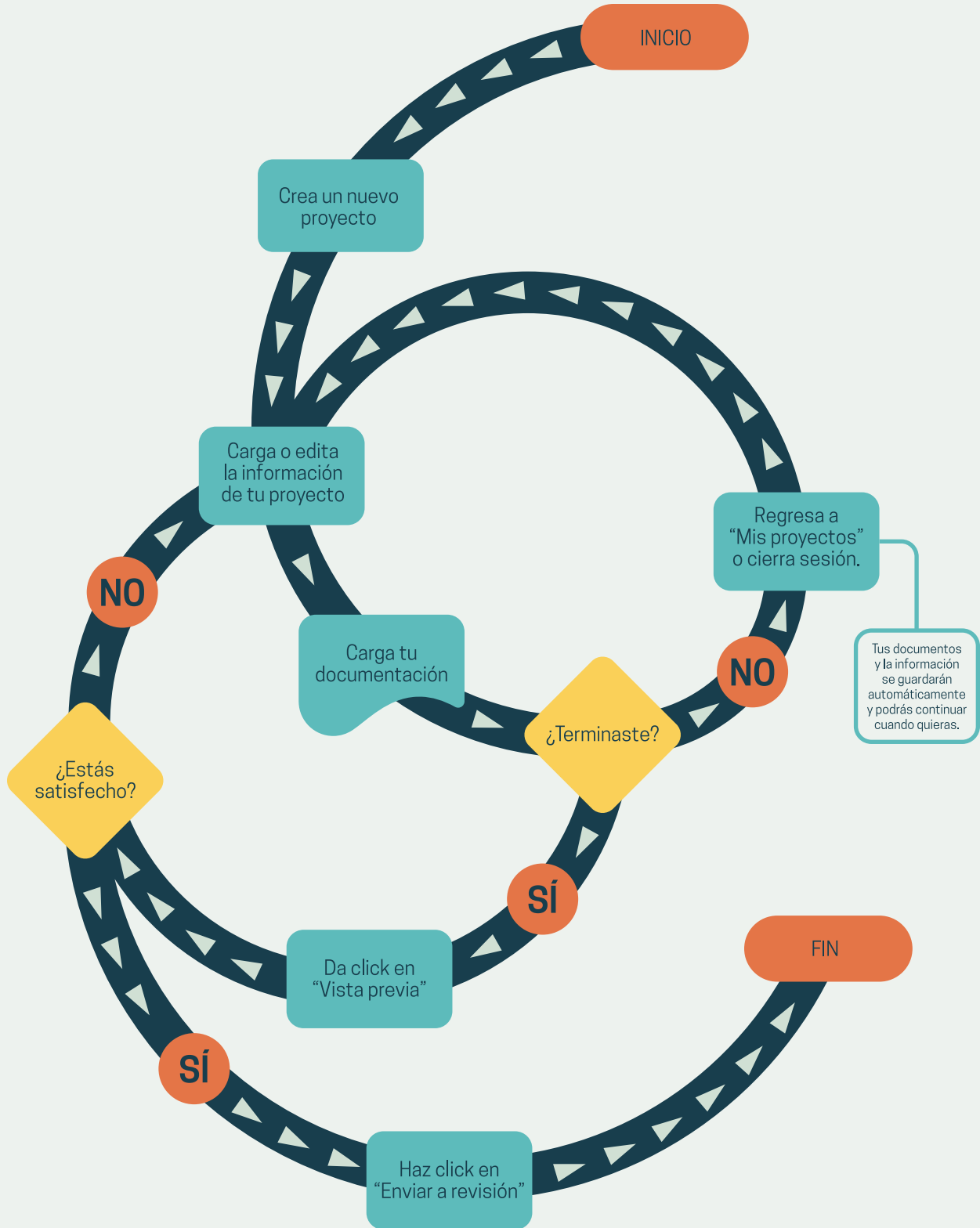
Los formularios son muy sencillos de llenar y siempre tienes la posibilidad de dar click en '[Vista previa](#)' para ver cómo lucen tus fotos, tu información y tus documentos.

A continuación te damos algunos consejos.

Recuerda que siempre puedes buscarnos en contacto@desarrolladorconfiable.mx para resolver cualquier duda.



Procesos de creación de proyectos





1. Datos generales

Información mínima requerida de tu proyecto.

Incluye la dirección y nombre del proyecto, etapa en la que se encuentra, fecha de inicio de la obra y fecha estimada de término, superficie total de construcción, número de niveles, usos del proyecto, número de torres (si aplica), número de viviendas (si aplica), número de cajones y niveles de estacionamiento, y porcentaje de área libre.

Información adicional opcional.

Se puede ampliar la información con otros atributos socialmente deseables de tu proyecto tales como ecotecnias, certificaciones y distintivos del proyecto, si es inclusivo (para personas con discapacidad), si se involucran activamente con la comunidad, etc.

2. Representantes

Nombres de los responsables y representantes del proyecto.

En el caso de los profesionales que deben estar acreditados para desempeñar sus funciones, se deberá incluir el número de carnet.

¡Ojo!

Desarrollador confiable verificará de manera aleatoria la vigencia de los carnets, cédula profesional y trayectoria de Directores Responsables de Obra, corresponsables y peritos.



3. Atributos

Queremos celebrar a los proyectos que se destacan por su compromiso con la ciudad y la comunidad en la que se insertan. Cuéntanos: ¿qué hace diferente a tu proyecto? para que, en caso de que el proyecto los incluya, puedas obtener los siguientes atributos:



Promueve áreas verdes y área libre

Si destinas más área libre de la que te exige la ley o si incorporas áreas verdes, con jardines o azoteas verdes.



Integrado con el entorno

Si la fachada, en vez de ser una barda que aisle por completo al inmueble de su entorno, cuenta con ventanas, vistas y accesos.



Ambientalmente sostenible

Si el desarrollo incorpora espacios, materiales y tecnologías para una gestión eficiente de agua, energía y residuos.



Promueve la movilidad sustentable

Si el desarrollo está cerca de transporte público o masivo, sistemas de bicicleta compartida, limita el espacio destinado a estacionamiento o cuenta con biciestacionamientos.



Amigable con el peatón

Si las banquetas se diseñan con criterios de accesibilidad y los accesos vehiculares no representan barreras ni amenazas para los peatones.



Proceso constructivo responsable

Si se cumple con las reglas de señalización, ruido, horarios de trabajo y manejo de desechos en el sitio de construcción y se ofrece seguridad social y buenas condiciones laborales a los trabajadores.

Los criterios que se evalúan para otorgar los atributos buscan promover estándares de calidad por encima de la ley y reconocer a quienes ya los han incorporado como parte de su modelo de negocio.

Durante esta fase, se verificará de manera aleatoria la veracidad de la información registrada y el cumplimiento de las condiciones.



4. Documentos

De acuerdo con la etapa en la que se encuentre tu desarrollo, deberás cargar ciertos documentos de manera obligatoria y otros de manera opcional.

Conforme el proyecto avance, se deberá actualizar el estatus y cumplir los requisitos de las etapas subsecuentes.

Para determinar la etapa en la que se encuentra tu proyecto, utiliza la siguiente tabla:

ETAPA I	ETAPA II	ETAPA III
Abarca el periodo de realización de estudios y proyectos, solicitud de autorizaciones y licencias, así como las primeras etapas de la obra: demolición, excavación, cimentación y construcción por debajo del nivel de banqueteta.	Abarca el periodo de construcción por encima del nivel de banqueteta.	Esta etapa inicia una vez que se ha concluido la obra y comienza el proceso de entrega a los clientes.

Cuando tu proyecto haya cambiado de etapa es necesario que actualices su estatus en la plataforma, con lo cual deberás subir cuanto antes todos los documentos correspondientes a la nueva etapa.



Tabla de documentos por etapas

Documento o información	Etapa I	Etapa II	Etapa III
Número de cuenta predial	●	●	●
Certificado único de zonificación del uso de suelo	●	●	●
Licencia de construcción especial	●		
Constancia de alineamiento y número oficial	●	●	
Vistos buenos de las dependencias o instancias requeridas en la Constancia de alineamiento y número oficial (INAH, INBA, PEMEX, CFE, STC METRO)	●		
Planos de plantas, cortes y fachadas, y de superficie cubierta y área libre (en formato DWG)**		●	●
Manifestación de construcción		●	●
Dictamen de factibilidad de servicios hidráulicos		●	●
Dictamen de impacto urbano acompañado de su estudio*		●	
Dictamen de impacto ambiental acompañado de su estudio*		●	
Opinión de la oficina VISA (Visado)		●	●
Dictamen de seguridad estructural			●
Autorización de uso y ocupación			●
Liberación de medidas de integración (SEDUVI)			●
Liberación de medidas de mitigación o condicionantes (SEDEMA)			●
Visto bueno de seguridad y operación			●
Aviso de terminación de obra			●

*El Dictamen se publicará en la plataforma y los estudios se utilizarán únicamente para el cotejo de información.

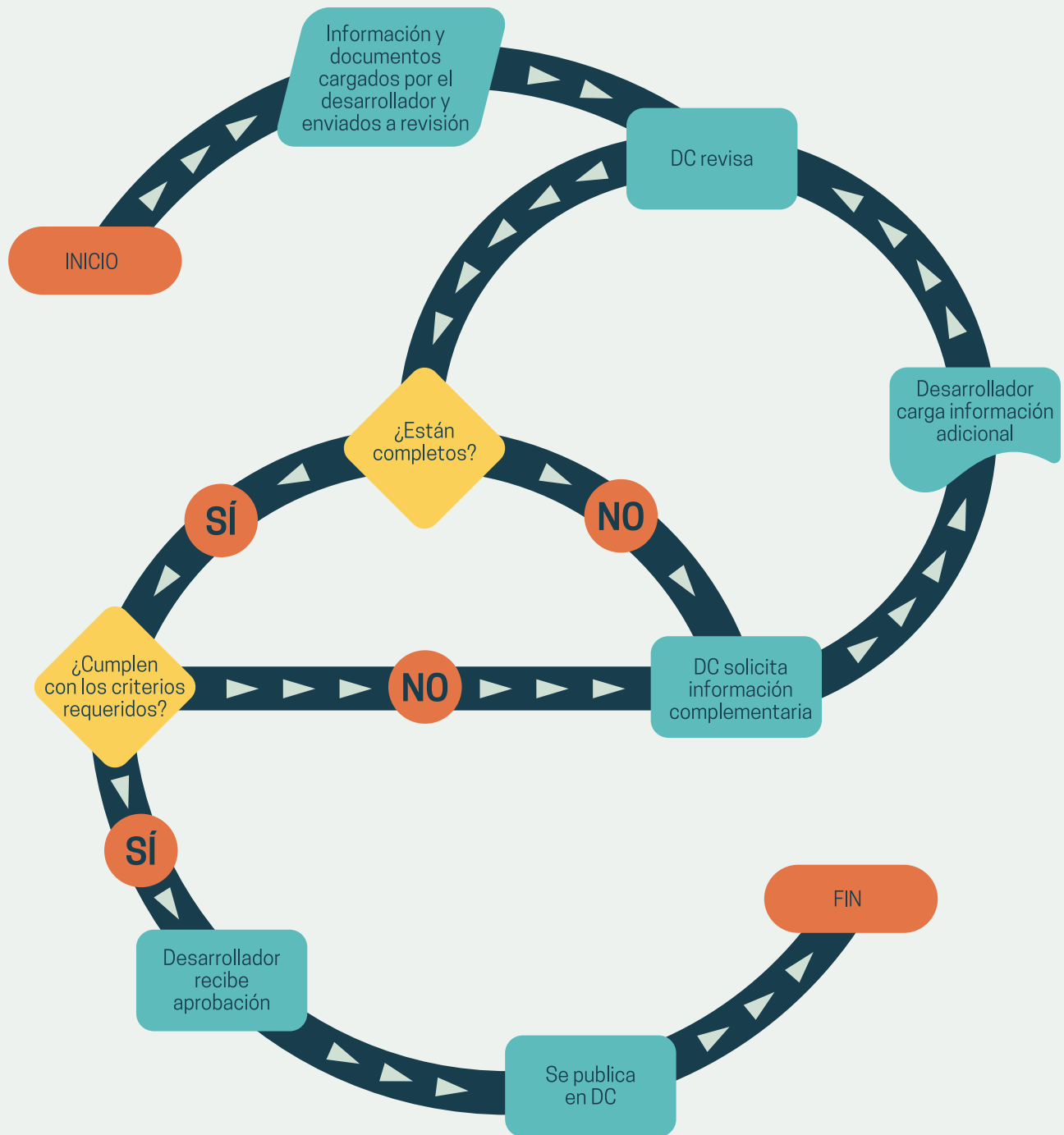
** Los planos no se publicarán, únicamente se utilizarán para cotejar la información.

- Obligatorio
- Opcional
- Obligatorio en caso de que aplique

Una vez que cargues los documentos, da click en 'Enviar a revisión' y el equipo de Desarrollador Confiable revisará que estén completos y sean correctos.



Proceso para validación de información y publicación del proyecto





¿Qué información adicional te puede solicitar Desarrollador Confiable?

Nota: La documentación adicional no se publicará, sólo se utilizará para aclarar dudas sobre la información presentada.

- Si el uso de suelo del desarrollo es diferente al del Programa Delegacional o Parcial aplicable, se podrá solicitar documentación que avale el reconocimiento de derechos adquiridos, la autorización de un polígono de actuación, la transferencia de potencial, el convenio de adhesión a un Sistema de Actuación o la aplicación de una norma general o particular de ordenación.
- Si el proyecto se desarrolla en un inmueble afecto al patrimonio cultural y/o si está ubicado dentro del Área de Conservación Patrimonial de la Ciudad de México, se podrán solicitar las autorizaciones de las autoridades competentes.
- En caso de haber firmado un convenio con SACMEX, se podrá solicitar el Proyecto ejecutivo de obra de reforzamiento hidráulico y comprobante de la entrega de las obras. Si se realizaron pagos, se podrán solicitar los comprobantes. Asimismo, en caso de aplicar la Norma General de Ordenación 4, deberá presentar la Autorización del Sistema Alternativo de Aprovechamiento de Agua Pluvial.
- Si surgen dudas o denuncias sobre la calidad o el incumplimiento de las medidas de mitigación e integración, o de reforzamiento de la red hidráulica, se podrán solicitar los estudios de impacto urbano y/o ambiental, así como evidencia fotográfica y documental que avale la realización de las acciones convenidas.
- Si el proyecto se encuentra en una zona vulnerable a sismos y hundimientos, se podrán solicitar documentos para acreditar el cumplimiento de los procesos para garantizar la seguridad estructural, así como la capacidad profesional de los responsables y corresponsables de obra.



¿Por qué razones Desarrollador Confiable puede rechazar mi proyecto o darlo de baja de la plataforma de manera temporal o permanente?

- Si se demuestra cualquier incumplimiento a la ley aplicable, omisión o falsedad para la obtención de uno o varios de los documentos solicitados por **Desarrollador Confiable** (CUZUS, MACO, Dictamen de Seguridad Estructural, Licencia de Uso y Ocupación, Factibilidad de Servicios Hídricos, entre otros).
- Si alguno de los documentos presentados no está vigente al momento de iniciar el proyecto o si expira antes de que concluya el proyecto. En dicho caso, se dará un plazo para obtener la prórroga correspondiente.
- Si el carnet del DRO o de algún corresponsable no está vigente.
- Si los cálculos de superficie de área libre, superficie máxima construida o alturas no son acordes a lo establecido en el uso de suelo.
- Si se detecta que se obtuvo la Licencia de Uso y Ocupación sin haberse cumplido todas las medidas de mitigación e integración determinadas.
- Si no se tiene evidencia de que se hayan realizado los pagos correspondientes o las obras de reforzamiento de la red hidráulica cuando así haya sido convenido con SACMEX.



Actualizaciones

Una vez que tu proyecto ha sido publicado en la Plataforma, te recomendamos estar atento para informar de manera proactiva a las personas interesadas en tu proyecto para, por ejemplo, prevenir una sobrerreacción negativa ante cualquier eventualidad. En la sección de **Actualizaciones** puedes compartir noticias sobre tu desarrollo para informar sobre:

- Reuniones presenciales con vecinos
- Modificaciones al proyecto original
- Realización de obras de mitigación o integración
- Posibles afectaciones temporales a los vecinos (ej. Afectación vial, ruido, etc.)

Esto te permitirá mantener actualizados a los vecinos y evitar levantar suspicacias por cambios en el proyecto, así como para difundir las cosas buenas que el desarrollo vaya a traer a la comunidad.

Encuestas

Es una herramienta que te ofrecemos en la plataforma y que puede ayudarte a construir una relación positiva con la comunidad. Por ejemplo, si tu inmueble tiene espacios comerciales, puedes preguntar a los vecinos qué tipo de negocio hace falta en la colonia. Si estás obligado a mejorar un espacio público, puedes preguntarles qué mobiliario les gustaría ver.

Al hacer partícipes a los vecinos de ciertas decisiones sobre tu proyecto, te facilitará construir confianza y le abrirá la puerta a los futuros residentes para que se integren exitosamente a su nuevo entorno.

En **Desarrollador Confiable** contamos con un conjunto de preguntas para que puedas aprovechar fácilmente esta sección, así como una guía con sugerencias para establecer una relación productiva con la comunidad a lo largo de todas las etapas del proyecto.

Si te interesa tener acceso a estos documentos, escríbenos a:
contacto@desarrolladorconfiable.mx o antonio@desarrolladorconfiable.mx.



Comentarios

Desarrollador Confiable busca construir confianza a partir de un diálogo informado. Por eso hemos creado la sección **Comentarios**, en donde los vecinos o cualquier interesado puede escribir preguntas u observaciones sobre el desarrollo.

Para facilitar la interacción respetuosa y constructiva, te recomendamos:

- Mantener una comunicación personalizada.
- Mantener un tono cordial y respetuoso en todas tus interacciones.
- Utilizar lenguaje ciudadano. Evita dar respuestas demasiado técnicas.
- Evitar el uso de respuestas automáticas o estandarizadas.
- Evitar utilizar respuestas que refieran a canales tradicionales de atención (número telefónico o correo electrónico). Solo hazlo cuando se trate de cuestiones muy específicas que no se puedan responder utilizando la herramienta de Desarrollador Confiable. Es muy probable que una misma pregunta sea compartida por varias personas y si la respondes públicamente, le servirá a más gente.
- Evitar descalificar la capacidad de un ciudadano de entender cuestiones legales o técnicas. Es responsabilidad de todos acercar la información a los ciudadanos de manera comprensible.
- Evitar cuestionar la legitimidad del interés de quien hace una pregunta. La ciudad es de todos.
- En caso de que detectes comentarios ofensivos, da click en **Reportar** y Desarrollador Confiable revisará si es necesario eliminar el comentario de la conversación.

En **Desarrollador Confiable** no controlamos las conversaciones, pero sí aplicamos una política de “cero tolerancia” ante ofensas personales, expresiones discriminatorias o propaganda política. Por ello, si recibes un comentario de esta naturaleza, repórtalo. Nuestro equipo lo analizará y, si procede, lo eliminaremos.



Preguntas frecuentes

¿Es posible ocultar información sensible, contenida en los documentos que solicita Desarrollador Confiable?

Los datos personales y la información cuya publicidad pueda representar riesgos comerciales o de seguridad puede ocultarse o tacharse en los documentos que solicita **Desarrollador Confiable**, siguiendo lo establecido en el contrato. Los nombres de profesionales acreditados (DRO, corresponsables, peritos y proyectistas, ente otros), deben mantenerse públicos.

¿Qué ocurre en caso de que el proyecto sufra modificaciones durante el proceso de construcción?

Todas las modificaciones que afecten sustancialmente las características del proyecto, deben ser publicadas en la sección de **Actualizaciones**. De ser necesario, se solicitará cargar los nuevos documentos que avalen dichos cambios, pero se mantendrá el historial que dé cuenta de la evolución del proyecto. Se recomienda ampliamente que se acompañe de una explicación clara y concisa de por qué sucedió el cambio.

¿Qué ocurre si se obtiene un mayor potencial constructivo y/o un cambio en el uso de suelo del proyecto?

Esto debe ser informado y explicado en la sección de **Actualizaciones**. Si es necesario, **Desarrollador Confiable** solicitará la carga de los nuevos documentos que avalen dichos cambios, pero se mantendrá el historial que dé cuenta de la evolución del proyecto.

¿Se puede solicitar que un proyecto deje de estar a la vista del público, de manera temporal o definitiva?

En este caso, envía un correo a contacto@desarrolladorconfiable.mx explicando las razones para dar de baja temporal o definitivamente un proyecto. Ocultar los proyectos de manera intermitente, sobre todo cuando éstos son cuestionados, no contribuye a generar confianza entre ciudadanos interesados.

¿Qué ocurre si se obtiene una prórroga que extienda la vigencia de alguno de los documentos que ya se publicaron?

Puedes informar sobre ello en la sección de **Actualizaciones**, publicando el documento que respalde la prórroga y, preferentemente, explicando las razones por las que la obra durará más de lo planeado.

¿Es posible abrir más de una cuenta de Desarrollador Confiable por empresa?

No es posible, ya que cada cuenta está asociada al historial de proyectos de la empresa, que los ciudadanos podrán consultar en la plataforma. Si la cuenta es compartida entre varios colaboradores de la empresa, recomendamos adoptar procesos para cuidar la información y, particularmente, la interacción con ciudadanos.



www.desarrolladorconfiable.mx