



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIO DE POSGRADO

ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA

PROPUESTA DE APLICACION DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO EN EL INTERIOR DE LA REPUBLICA MEXICANA, COMO UNA OPCION A LA DENSIFICACION.

TESINA PARA OBTENER EL DIPLOMA DE :

ESPECIALIZACION EN VALUACION INMOBILIARIA

PRESENTA:

ARQ. HECTOR ARTURO ALVAREZ HERNANDEZ



OCTUBRE DEL 2007





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

DIRECTOR DE TESINA:

ARQ. ALFONSO PENELA QUINTANILLA

SINODALES:

ING. JUAN ANTONIO GOMEZ VELAZQUEZ

ARQ. MAURICIO GUTIERREZ ARMENTA

Indice

	Pagina	
1	Introducción.	1
2	Antecedentes.	3
3	Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano. Definiciones y Conceptos.	4
4	Tipos de transmisión de derechos.	6
5	Ventajas y desventajas de la aplicación del Sistema de Transferencia de potencialidad.	7
6	Resumen de Leyes y reglamentos que actualmente rigen la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México (Detalle de los reglamentos ver Anexos).	9
7	Propuesta de aplicación del Sistema de Potencialidad en el interior de la República Mexicana.	12
8	Método aplicable de avalúo para determinar el valor de la propiedad.	18
9	Aplicación de caso practico en la Ciudad de Veracruz.	19
	■ Análisis de predios colindantes	22
	■ Formato de avalúo residual.	24
10	Conclusión.	34
11	Glosario de Términos	35
	Anexos	51
	Bibliografía	57

1.- INTRODUCCION.

Justificación del tema.

El objetivo de mi tesina es proponer, en base a un sistema ya existente dentro del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad de México, la aplicación del SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO en el interior de la Republica Mexicana, como opción de densificación en las zonas urbanas centrales de las Ciudades, aplicando criterios que permitan su incorporación en cualquier parte de estos sectores y factible de integrarse a cualquier Plan de Desarrollo Urbano existente.

Todas las ciudades, presentan crecimientos expansivos hacia la periferia de la mancha urbana, bajo un esquema tradicionalmente horizontal, que busca mayores superficies de tierra, precios bajos, así como sectores menos densos y descentralizados. Este fenómeno ocasiona que cada vez mas, llevar servicios e infraestructura a estas zonas, se vuelva más problemático y costoso.

Por otro lado, los Centros de las Ciudades, van perdiendo población residente habitacional, incrementándose -al ser más redituable- el uso de suelo comercial; en este sentido, los inmuebles se van acondicionando para estos fines, forzando a cambios a uso de suelo, que a su vez derivan en servicios subutilizados.

La problemática inicia cuando los predios desocupados, con construcciones ruinosas o que por conveniencia demuelen para construir otro inmueble dentro de estas zonas --la mayoría de las veces-- son predios subutilizados, tomando en cuenta que los nuevos proyectos a construir, deben ajustarse a los lineamientos urbanos ya establecidos; por lo cual, para generar el mejor y mayor uso de estos terrenos y obtener mayor densidad en los predios a través de un incremento en las intensidades de construcción y número de niveles, se requiere de modificaciones a los planes originales de Desarrollo Urbano, situación que si bien es cierto en el interior de la República Mexicana no es costosa, requiere de la aprobación "unánime" de los Gobiernos locales.

En la mayoría de las ciudades de la República Mexicana, los Centros Urbanos cuentan con sectores patrimoniales protegidos y lineamientos de densificación que restringen el cambio de uso de suelo; sin embargo, cuando se logran realizar, por lo general generan problemas de saturación de servicios, problemas de vialidad, así como demandas cuantiosas y constantes de mejoras a la infraestructura y a la urbanización existente.

Aunque el crecimiento de estas ciudades no presenta problemáticas iguales a las existentes en el Distrito Federal, el aumento de densidad demográfica en otras Ciudades del interior de la Republica Mexicana, ya empieza a generar dificultades

en su Centros urbanos, tales como encarecimiento de la tierra, infraestructura y servicios desaprovechados, así como la migración de la población hacia sectores periféricos o conurbados.

En el Distrito Federal, una opción que se implementó para el rescate de plusvalías de estos sectores y que se ha venido aplicando dentro del Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad, se denomina **SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIAL DE DESARROLLO URBANO - denominado por sus siglas (STPDU)-**, el cual bajo lineamientos y procedimientos ya establecidos, tiene como prioridad rescatar las plusvalías muertas de los predios ocupados por inmuebles ubicados en el centro de la Ciudad que no tienen manera de densificarse, principalmente por cuestiones históricas.

Este mecanismo inicia en México en la década de los 80's y fue etiquetado en su origen, para la restauración de edificios históricos ubicados en el Centro. En términos generales, la **Transferencia de Potencialidad** refiere la compra de densidades entre predios particulares, partiendo de la venta de construcciones no realizadas (**venta del aire**) de una zona "denominada emisora" en la cual no es factible ejercer el potencial de construcción permitido y/o autorizado.

Esta potencialidad virtual, la pueden comprar propietarios de predios localizados en sectores definidos como "receptores", en donde la limitante de uso de suelo no autoriza la construcción de una mayor altura o intensidad constructiva; por lo cual, mediante este proceso se logra el incremento deseado. El monto económico que resulta de esta transacción es administrado por el Gobierno a través de un Fideicomiso, mismo que se destina principalmente para la preservación del edificio participante como emisor de la potencialidad.

Bajo esta perspectiva, este concepto novedoso pudiera responder a la problemática de densificación que afecta a los sectores céntricos de las Ciudades en general, no necesariamente con fin de salvar o mantener edificios protegidos por considerarse patrimonios de la Nación, sino para resolver problemas de imagen urbana mediante el mantenimiento externo de los edificios, áreas comunes, infraestructura urbana y posiblemente aligerar las cargas de impuestos prediales de los inmuebles emisores de potencialidad.

Destaco que la esencia de este mecanismo proviene de sistemas aplicados en Ciudades Europeas y Estadounidenses en donde se aplican con otras variantes y denominados: *Transfer Of Development Rights* en Norte América y *Aprovechamiento Urbanístico Susceptible De Apropiación* en países europeos tales como Francia y España.

2.- Antecedentes.

A finales de 1988, nace en nuestro país la figura denominada SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO (STPDU) cuyo objetivo principal fue financiar y subsidiar el rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México.

En sus inicios el concepto de este sistema refería que los propietarios o inversionistas que requerían rehabilitar un inmueble localizado en el Centro Histórico, pudieran "vender" el potencial en altura no utilizado del edificio, a favor de una mayor intensidad de edificación en proyectos localizados en otras áreas de la Ciudad que contaran con una mayor plusvalía. Con los recursos que generaran estas operaciones, se aplicaban a la restauración y/o rehabilitación de edificios catalogados.

El STPDU liberaba la plusvalía que la demanda creaba en la zona receptora, pero no permitía que se la apropiaran los dueños de estos sectores, ya que el Gobierno la canalizaba para que fuera entregada a los propietarios de la zona emisora, condicionando dicha aportación a la restauración o mejora urbana.

Este mecanismo fue fundamentado en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y bajo este esquema operó hasta el año de 1997, a través de una figura fiduciaria denominada **Fideicomiso de Transferencia de Potencialidad**.

El valor de la transacción es determinado de acuerdo al monto obtenido por un avalúo realizado al predio emisor; -hasta 1997 por el Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) y posteriormente las reglas permitieron que el avalúo también lo efectuara un banco comercial-. Durante ese mismo periodo, se reformó la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y se formalizó la figura del (STPDU), ampliando las zonas emisoras y concibiendo su aplicación dentro de un mismo sector, generando la idea de densificar y optimizar las infraestructuras existentes.

Este mecanismo desde su incorporación al Plan de Desarrollo Urbano del D.F., registró pocas operaciones; sin embargo, un acto que pudiese tener irrelevancia en el uso de este sistema, deriva de los acontecimientos ocurridos en el año 2000 al crearse el denominado "Bando No. 2", el cual establece la restricción de construcción de Unidades Habitacionales y Desarrollos Comerciales que demandan un gran consumo de agua e infraestructura urbana en los sectores definidos como segundo y tercer contorno del Distrito Federal ⁽¹⁾.

⁽¹⁾ Delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco.

En el año del 2002, el mecanismo es analizado y detallado, determinándose que los inmuebles emisores de Potencial de Desarrollo, fueran los ubicados en el Centro Histórico de la Ciudad de México y que los receptores de dicha potencialidad se ubicaran en el resto de la ciudad ***dentro de las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtemoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza.***

Es importante destacar que el SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD, no es aplicable a la totalidad de la ciudad existiendo zonas definidas como ***Planes Parciales de desarrollo Urbano*** que están fuera de la influencia de este mecanismo (colonias Lomas Altas, Real de Lomas, Lomas Reforma y Plan de Barrancas).

3.- Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano. Definiciones y Conceptos.

El concepto de derechos **transferibles de desarrollo** se fundamenta en la teoría de los derechos de aprovechamiento, que incluye además de los derechos derivados de la apropiación del bien del que se trate, los relativos al uso de suelo, urbanización e intensidad de construcción de un terreno o inmueble.

Estos derechos virtuales pueden separarse de la propiedad y pueden **ser vendidos como bienes independientes** del título de propiedad del lote al cual se circunscriben.



Los derechos que se “separan” y transfieren -puesto que son utilizados en otro bien inmueble- conservan la naturaleza jurídica de los anteriores. Así, en la medida que los bienes inmuebles constituyen un activo fijo de una empresa, lo que representan estos derechos son esa construcción “**virtual aérea**” que al no poderse desarrollar en el predio emisor se transfiere a un predio receptor.

En el caso de México, la Transferencia de Potencial de Desarrollo Urbano es un instrumento que permite a los propietarios de predios transferir sus **derechos de aprovechamiento urbano no utilizados** a otros predios, mediante su venta. Las operaciones se inscriben en los registros de los planes urbanos y de la propiedad, **por constituir transferencias de derechos reales.**

Este intercambio de derechos o permisos, permite la existencia de un mercado (compra-venta). La unidad de medida de los derechos son las mismas que se emplean para cuantificar la superficie de construcción (metros cuadrados) y requieren ser vendidos o donados a otra persona o entidad legal. Lo anterior, permite su comercialización tanto para la compra como para la venta.

Para determinar el valor de las operaciones ⁽²⁾ de Transferencia de Potencialidad, se divide el número de metros cuadrados de potencial a transferir entre el coeficiente de utilización del suelo (CUS) del predio receptor y el resultado se multiplica por el valor comercial del metro cuadrado de terreno correspondiente al predio receptor.

El valor comercial del metro cuadrado del predio receptor se determina con base en avalúo que deberá presentar el interesado y conforme al manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria y registro de peritos valuadores vigente.

El Sistema de Transferencia de Potencialidad integra los siguientes conceptos y elementos:

- **Potencial virtual:** Derechos excedentes en intensidad de construcción o en valores ambientales.
- **Potencialidad de desarrollo urbano:** Cantidad de metros cuadrados edificables virtuales de un predio urbano, que no puede ejercerlos por diversas situaciones (restricciones de demolición, inmueble histórico catalogado, edificio existente con un número de niveles inferiores a los permitidos por el Plan de desarrollo Urbano).

⁽²⁾ Artículo 23. Proyecto de Reglamento para la operación del sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, versión 13 de Agosto 2002.

- **Transferencia:** Proceso de migrar los derechos de un predio hacia otro localizado en el mismo sector o en otra zona distinta.
- **Zona emisora:** Se define como la región, comunidad o sector, en el cual se pueden vender las potencias de desarrollo de un predio y, en función de la demanda de derechos transferibles, se puede designar a más de una región como receptora.
- **Zona receptora:** Es una o más sectores en las cuales los derechos de desarrollo de los predios del área emisora pueden ser comprados y usados, a fin de incrementar la densidad permitida.
- **Predio emisor:** Terreno construido, cuyo propietario está transmitiendo los derechos de desarrollo potencial de su predio y que una vez transferidos son extinguidos y no pueden ser usados nuevamente en otra transferencia.
- **Predio receptor:** Es un terreno donde el propietario, está recibiendo la potencialidad, directamente o por intermediarios y que le permite incrementar la densidad por encima de la permitida a causa de la transferencia de esos derechos.

Los principales agentes económicos que participan en el establecimiento de una Transferencia de Potencialidad son el Gobierno, los propietarios de los predios o compradores de la misma, así como Empresas de Construcción de Viviendas y Empresarios Financieros que se dedican a la compra y venta inmobiliaria.

4.- Tipos de transmisión de derechos.

Dentro de las investigaciones realizadas, encontramos que en México existe principalmente, dos procesos que refieren la *transmisión de derechos*:

- **Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano**, aplicado dentro de las ciudades cuyo objetivo principal es la compra venta de densidades constructivas mediante el aprovechamiento urbano de superficie no utilizada (predio emisor), aplicados a predios que requieran mayor densidad a la autorizada (predio receptor).
- **Programa de Derechos de Desarrollos Transferibles**, es una innovación relativamente reciente en materia de regulación de usos de suelo que permite la preservación de zonas ecológicas, agrícolas o forestales

importantes mediante el procedimiento en el cual el propietario de una parcela en un distrito emisor, puede transmitir sus derechos de urbanización al propietario de una parcela en otro distrito receptor, con el fin de mantener el uso de suelo del predio emisor.

Ambos, presentan el mismo principio de transferencia (predios emisores y receptores de potencialidad); sin embargo, los enfoques son distintos y aunque actualmente esta siendo aplicado en pocos Estados de la Republica Mexicana, al incorporarse en los Planes de Desarrollo de las Ciudades, **podría presentar una solución temprana a los problemas de densificación y cambios de uso de suelo que requieren las zonas Céntricas de estas Ciudades.**

5.- Ventajas y desventajas de la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad.

Desde su origen, el uso de este Sistema ha modificado su estructura conceptual y legal, contando cada vez con mayores aplicaciones y dentro de un ámbito más abierto; sin embargo, también ha sido cuestionado su uso, por lo cual referimos algunas las razones que encontramos para estimular su uso y otras que pudieran considerarse desventajas y que además, podrían servir como punto de partida para mejorar el uso de este Sistema.

Las ventajas de su uso son:

- Existencia de un marco legal ya establecido en el *Reglamento de la ley de Desarrollo Urbano del DF.*
- La posibilidad de Incrementar densidades controladas en sectores cuyos Planes de Desarrollo no lo permiten.
- La opción de aplicar este sistema, revalora los precios de tierra en sectores que están perdiendo plusvalía por desinterés en la conservación de los edificios y falta de mantenimiento en su entorno inmediato (fachada de edificios, parques, jardines etc.).
- Su aplicación genera recursos para aplicarse en la reestructuración de la imagen urbana y el entorno vial (calles, semáforos, señalización, sistema de alumbrado, etc).

- Modificar el uso del suelo sin la aplicación de este Sistema, suele ser más económico y requiere de menos tramitología; sin embargo, se requiere de la aceptación unánime de la asamblea legislativa y para el interior de la Republica Mexicana, cambiar el uso del suelo, depende de la autorización de los Ayuntamientos Municipales.
- Los Cambios de uso de suelo, no producen incentivos a la comunidad y no incluye mejoras al entorno inmediato.

Por otra parte, la normatividad que actualmente sostiene la aplicación de este mecanismo, presenta instrucciones muy generales, sin que exista el detalle en los procesos que la sustentan, por lo cual su uso genera confusiones que pudiesen considerarse como desventajas para su aplicación:

- Al tratarse de un Sistema que es controlado totalmente por el Gobierno, no existe transparencia en la aplicación de los recursos integrados al Fideicomiso que se crea para el pago de la Transferencia de Potencialidad.
- No existe un proceso detallado y normado para la emisión del avalúo que destinado a regular la obtención del importe transferido.
- Los programas voluntarios son menos utilizados que los obligatorios, por tal razón, éstos últimos deben planearse y ejecutarse con cuidado para satisfacer a los propietarios y evitar un riesgo social y político.
- Otro factor que ha contribuido a la falla de este programa, ha sido que la densidad adicional establecida en una zona receptora no es controlada; por lo cual existen casos en donde la población residente en la zona receptora se opone a un aumento de densidad por los incrementos relacionados en materia de tránsito, consumo de agua, generación de residuos, ruidos entre otros.
- El Area de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, entidad que regula la aplicación de este Sistema, no cuenta con un registro disponible al público, de las operaciones que se han llevado a cabo con dicha aplicación; además, la información que se proporciona vía Internet y telefónica es muy limitada, por lo cual resulta complicado y muchas veces imposible obtener información al respecto.

6.- Resumen de Leyes y reglamentos que actualmente rigen la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano en la Ciudad de México. (Detalle de los reglamentos ver Anexos).

Los lineamientos que establecen el marco legal para la aplicación de la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, están determinados principalmente por tres figuras normativas, mismas que podrían servir de base para los lineamientos que se requieren establecer en los Planes de Desarrollo de las Ciudades del Interior de la Republica Mexicana :

La Norma de Ordenación General No. 12, la cual establece que el potencial de desarrollo se extrae de las áreas históricas, arqueológicas y patrimoniales.

- Refiere que su uso autoriza el incremento de niveles, reducción de área libre y las áreas receptoras de la potencialidad.
- Establece que el cálculo para determinar el potencial de transferencia, se debe basar en los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS).
- Señala que las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación (para el caso de reservas territoriales).
- Establece que su Reglamento y Lineamientos correspondientes están incluidos en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal dentro de los artículos 50 al 53 referidos en el capítulo 5 establece de manera general, los procedimientos para la emisión y recepción del Potencial de Desarrollo, siendo los criterios más relevantes los presentados a continuación:

- El Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano será aplicable en todo el territorio del Distrito Federal.
- Las operaciones de (STPDU) se sujetarán a las siguientes modalidades:
 - I. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, serán las que definan los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano -anteriormente denominadas ZEDEC- (Zonas Especiales de Desarrollo Controlado):

Las áreas de conservación patrimonial y de actuación en el Suelo de Conservación, **serán exclusivamente áreas emisoras de Potencialidad de Desarrollo.**

II. Las áreas receptoras de transferencia podrán recibir el potencial de otros predios ubicados en una misma zona de usos del suelo.

- Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la Transferencia de Potencialidad.

El reglamento de esta Ley señalará los requisitos y características para las operaciones de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda autorizará y supervisará dichas operaciones.

Las operaciones de transferencias que celebren los particulares sólo podrán realizarse de acuerdo a las disposiciones de los programas vigentes.

- Quienes lleven a cabo operaciones de Transferencia de Potencialidades, deberán aportar un porcentaje de dicha potencialidad para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad.

El reglamento de la ley de Desarrollo Urbano del D.F., en sus disposiciones generales dentro de los artículos del 46 al 55 referidos el capítulo tres, establece los siguientes criterios relevantes en cuanto a la aplicación de este sistema:

- Los Programas de Desarrollo Urbano determinan las áreas susceptibles de aplicación de la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano.
- Para su aplicación, las áreas de actuación de conservación patrimonial y en suelo de conservación son exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo.
- Compete a la Secretaría del Medio Ambiente determinar los valores ambientales potenciales que puedan ser transferibles en suelo de conservación como áreas emisoras.
- Corresponde a la Secretaría Desarrollo Urbano y Vivienda determinar el Potencial de Desarrollo Urbano Transferible que permita cumplir con los objetivos de mejoramiento, rescate y protección de dichas áreas.
- Las operaciones de Transferencia de Potencial de Desarrollo Urbano consisten lograr el incremento de niveles de edificación en el predio receptor, así como en el aprovechamiento de las áreas libres que se requieren para la realización de un proyecto determinado y que excedan lo permitido en el predio receptor por la normativa que señalan los Programas Urbanos.

- Las limitaciones impuestas por restricciones, derechos de vía, alineamientos o remetimientos de las edificaciones determinadas por los Programas, no pueden ser en ningún caso, receptoras de potencial.
- La Secretaría de Desarrollo Urbano determinará el porcentaje de potencial que deba destinarse a acciones que tiendan a rescatar, restituir o restaurar los valores particulares del predio emisor.
- Asimismo, determinará el porcentaje que deba destinarse al Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para que, a través de éste, se realicen obras en beneficio y fomento equilibrado del desarrollo urbano.
- Los propietarios de los predios interesados en emitir potencial, deben solicitar a la Secretaría de Desarrollo Urbano, la inscripción en el Padrón de predios emisores de potencial.
- La solicitud será dictaminada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y de ser procedente, se inscribirá en el Padrón de predios emisores de potencialidades. A partir de su inscripción en el Padrón, el predio tendrá la calidad de emisor.
- Cuando el solicitante utilice el potencial transferible de su predio, sin haber obtenido su baja del Padrón, se hará acreedor a la multa que determine la Secretaría de acuerdo a la gravedad del caso.
- Los interesados en la adquisición de Potencial de Desarrollo Urbano deben solicitarlo por escrito a la Secretaría de Desarrollo Urbano, presentando el estudio debidamente suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano.

La Secretaría decidirá si la transferencia se lleva a cabo con potencial de la reserva pública, dando prioridad a los predios ubicados en el perímetro "A" del Centro Histórico que señalan los Programas de Desarrollo Urbano, principalmente a los edificios catalogados.

- Una vez autorizada la operación de transferencia, el propietario del predio receptor debe realizar la cesión onerosa al Fideicomiso, de acuerdo al avalúo emitido, además del pago de derechos por concepto de inscripción en el RPP, con base en el Código Financiero del Distrito Federal, con lo cual la Secretaría de Desarrollo Urbano deberá emitir la constancia de derechos de desarrollo.
- Una vez inscrita la resolución, el interesado solicitará el certificado de zonificación que ampare la nueva intensidad de construcción permitida en el predio.

7- Propuesta de aplicación del Sistema de Potencialidad De Desarrollo Urbano en Interior de la República Mexicana.

Mi propuesta inicia con la aplicación de este Sistema en cualquier contexto de las Ciudades del Interior de la Republica Mexicana, mediante el uso de los lineamientos básicos existentes, desarrollando un nuevo esquema en su uso.

El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU) se encuentra Normado, establecido y aplicado dentro del Area del Distrito Federal; sin embargo, actualmente solo cinco estados de la Republica Mexicana (Estado de México, Sinaloa, Michoacán, Tamaulipas y Jalisco), señalan dentro de sus Planes de Desarrollo, la aplicación de este mecanismo como una alternativa en materia de regulación de los usos del suelo.

Este sistema ha permitido a los Gobiernos Estatales:

- Preservar zonas de valor histórico.
- Estimular el crecimiento económico de sectores emisores y receptores.
- Gestionar mejor el Desarrollo Urbano, dirigiendo el crecimiento hacia las zonas más deseables.
- Conservación de suelos productivos (agrícolas, reservas territoriales, tierras protegidas, etc.).

Para instaurar un Programa de Derechos de Desarrollo Transferibles, en cualquier Estado de la Republica, nos debemos basar en las políticas y normas señaladas dentro del *Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal*, estableciendo conforme a los lineamientos de cada Estado, que los bienes pueden ser susceptibles de modificarse en su régimen patrimonial, de acuerdo al Código Civil para el Distrito Federal y para toda la República en Materia Federal, refiriendo que: *“Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares”*.

Tomando en cuenta este contexto, así como las bases legales que rigen a este mecanismo en la Capital del país, mi planteamiento considera que la aplicación de este Sistema, sea mediante un concepto menos limitado -en cuanto a las características de los predios emisores de potencialidad-.

Por otro lado, la aplicación de este Mecanismo debe referir propuestas destinadas al mejoramiento de la imagen urbana y no necesariamente salvaguardar el patrimonio Histórico de las Ciudades, sino aplicarlas en el

mantenimiento externo de los edificios que emitan la potencialidad y que estén localizados dentro de la misma entorno, además de aplicarlo a la infraestructura urbana en general de dicho sector.

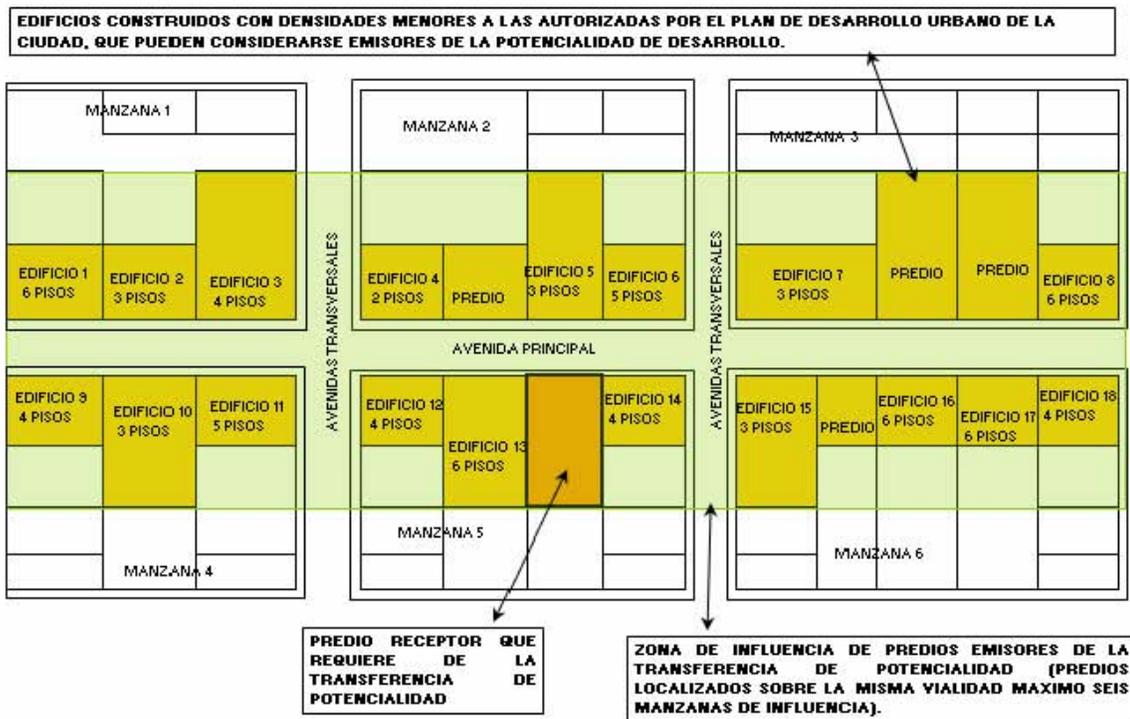
Cabe señalar que dentro del análisis realizado, observamos que en los Planes de Desarrollo Urbano de la mayoría de los Estados que integran la República Mexicana, no se menciona la figura de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo.

Conscientes de los limitantes de cualquier modelo que se proponga ante la diversidad Institucional de nuestro país, expongo las siguientes premisas y criterios a seguir, mismas que aunadas a las Normas y Reglamentos ya existentes, podrían sentar las bases de su aplicación, una vez que se ha decidido establecer un PDDT dentro de una región específica:

- Identificar, determinar y registrar la zona emisora y receptora en donde se aplicará el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo.
- Planear, emitir y aplicar, conforme a los lineamientos legales que sustentan los Planes de Desarrollo Urbano en cada Estado, **un conjunto de derechos que permitan legalmente “separar” de la propiedad de la tierra y que su transacción implique sólo la venta del derecho de uso de la misma más no el derecho de propiedad.**
- Establecer un procedimiento por el cual los derechos puedan transferirse de una propiedad a otra (o de una persona a otra, no importando donde se encuentren ambas físicamente), los derechos deben poder comercializarse y debe establecerse su período de vigencia conforme a la operación que se realice.
- El Sistema de Transferencias de Potencialidad de Desarrollo Urbano, podrá aplicarse en un mismo sector. El cual no haya llegado a niveles insostenibles en términos ambientales y de capacidad de infraestructura (área receptora).
- Las Potencialidades de Desarrollo (predios emisores) podrán incluirse aquellos que tengan dimensiones y C.U.S. menores a los reglamentados por los Planes de Desarrollo, excluyendo predios urbanos y/o con construcciones en planes de demolición.
- Para esta propuesta, los predios emisores y receptores que sean considerados en la operación -tomando en cuenta la suficiencia de los servicios- deberán estar ubicados sobre la misma vialidad (proponiendo

como maximo seis manzanas incluyendo la que integra al predio receptor a fin de obtener rangos de igual distancia objeto).

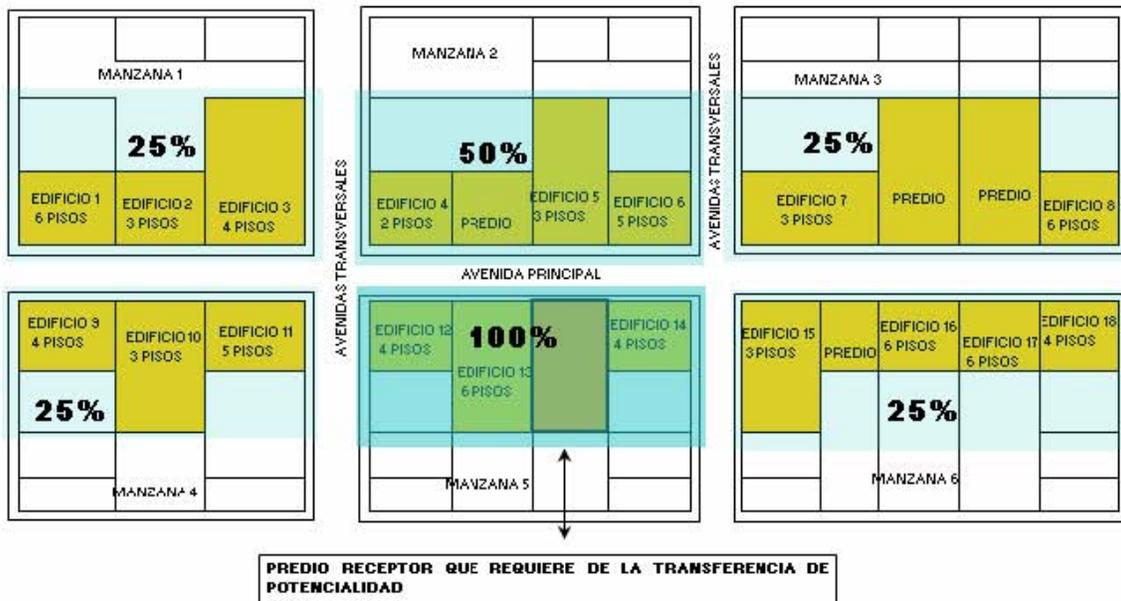
- Las zonas receptoras deben contar con la infraestructura necesaria para soportar las presiones que generen las densidades incrementadas, situación que deberá estudiarse con detenimiento y por personal capacitado apegándose en todo momento a los Planes de Desarrollo Urbano existentes.



- Señalar que el proceso de Transmisión de Potencialidad para edificios ya construidos que no alcanzan la máxima densidad permitida, no sea obligatorio, ya que si se aplica de esta manera, podrían generarse conflictos sociales y posibles signos de corrupción.
- Una vez ratificado en la zona el uso de suelo autorizado por el Plan de Desarrollo urbano de la Ciudad con que cuenta el predio receptor de potencialidad, se deberá analizar el número de edificios localizados en el sector que no cuentan con un CUS saturado y que pueden ser sujetos de emitir dicha potencialidad.

- Deberán tener prioridad de emisión los predios con construcciones localizados en la manzana en donde se ubica el predio receptor (100%). Los predios baldíos localizados en el sector, no deben formar parte de este proceso por considerarse 100% receptores de potencialidad.
- Si se requiere una mayor intensidad de construcción, se podrá obtener en segundo lugar de las construcciones que se localizan en la manzana frontal con acceso a la misma vialidad, pero solo considerando el 50% de dicha potencialidad.
- Si los recursos necesarios no son suficientes, se puede considerar las construcciones de los predios ubicados en las manzanas contiguas, pero solo se podrá obtener el 25% de la potencialidad que puedan emitir.

PROPUESTA DE PORCENTAJE DE POTENCIALIDAD A TRANSFERIR POR LOS PREDIOS EMISORES



- Los precios que finalmente determinan la Transferencia de Potencialidad, deben referirse al valor obtenido por el avalúo residual realizado, conforme al manual de procedimientos y lineamientos técnicos de valuación inmobiliaria emitidos por la entidad reguladora actualmente en vigor.
- No obstante que la venta puede realizarse entre particulares, al proponer que sea de carácter voluntario, las operaciones deberán estar normadas, registradas y controladas por el Gobierno.

- El establecimiento de un Fideicomiso y la participación adicional de una institución no gubernamental que tengan en conjunto el poder y la responsabilidad de ejercer los beneficios que deriven de la utilización de este mecanismo, aportaría mayor credibilidad al proceso.
- Una vez cubiertos los aspectos legales y la documentación requerida, se debe establecer en el contrato realizado el destino del monto resultante de estas transacciones, tratando en todo momento que sea otorgado para mejorar aspectos generales del inmueble emisor y de la micro zona en donde se localizan (apoyo en el pago de prediales, remodelación de edificios protegidos, mantenimiento externo de los edificios, áreas comunes, así como infraestructura urbana en general).

Con el fin de ejemplificar el proceso propuesto, especificamos una Norma Regulatoria en materia de Uso de Suelo, un sector determinado, datos y superficies “ficticias” de predios emisores, que junto con las características de un posible predio receptor, nos permiten realizar el siguiente análisis:

- **ZONIFICACION DE NORMA POR VIALIDAD HM 6 / 40 (Habitacional Mixta 6 niveles maximo, 40% mínimo de Area libre).**
- **Predio ubicado en la manzana 5 / Edificio habitacional 10 niveles.**
- **Superficie del terreno receptor: 900 m².**
- **Superficie de construcción requerida: 4,000 m².**
- **C.U.S por proyecto 4.44 (4,000 m²/ 900 m²).**
- **Construcción máxima permitida por Norma: 3,240 m² (900 m²*0.60* 6 niveles).**
- **C.U.S máximo permitido por Norma: 3.6 (3,240 m² / 900 m²).**
- **Superficie virtual a comprar y transferir 760 m² (3,240 m² – 4,000 m²).**

El proceso de obtención de la superficie a gravar por concepto (STPDU) definido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, refiere la siguiente formula para el predio receptor:

- **$760 \text{ m}^2 / 3.6 = 211 \text{ m}^2$**

El análisis de las superficies y de los coeficientes de utilización del Uso del Suelo están representadas en esta tabla:

ZONIFICACION DE NORMA POR VIALIDAD HM 6 / 40
(ZONA HABITACIONAL MIXTA 6 NIVELES MAXIMO, 40% MINIMO DE AREA LIBRE)

PREDIOS EMISORES DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO

UBICACIÓN	TIPO DE INMUEBLE	# NIVELES REALES	SUPERFICIE TERRENO	SUPERFICIE CONSTRUIDA REAL	C.U.S * ACTUAL	SUPERFICIE MAXIMA A CONSTRUIR	C. U. S. MAXIMO PERMITIDO EN EL TERRENO	PORCENTAJE DE SUPERFICIE MAXIMA APLICABLE POR MANZANA	DIFERENCIA DE SUPERFICIES	SUPERFICIE MAXIMA POSIBLE A TRANSFERIR	# DE NIVELES POTENCIALES
MANZANA 1	EDIFICIO 1	6	500 m2	1,440 m2	2.9	1,800 m2	3.6	25%	360 m2	90 m2	0
	EDIFICIO 2	3	450 m2	600 m2	1.3	1,620 m2	3.6	25%	1,020 m2	255 m2	3
	EDIFICIO 3	4	800 m2	2,000 m2	2.5	2,880 m2	3.6	25%	880 m2	220 m2	2
MANZANA 2	EDIFICIO 4	2	400 m2	1,000 m2	2.5	1,440 m2	3.6	50%	440 m2	220 m2	4
	PREDIO	0	500 m2	0 m2	0.0	1,800 m2	3.6	50%	1,800 m2	900 m2	0
	EDIFICIO 5	3	700 m2	2,000 m2	2.9	2,520 m2	3.6	50%	520 m2	260 m2	3
	EDIFICIO 6	5	400 m2	1,000 m2	2.5	1,440 m2	3.6	50%	440 m2	220 m2	0
MANZANA 3	EDIFICIO 7	3	600 m2	2,000 m2	3.3	2,160 m2	3.6	25%	160 m2	40 m2	3
	PREDIO	0	800 m2	0 m2	0.0	2,880 m2	3.6	25%	2,880 m2	720 m2	0
	PREDIO	0	750 m2	0 m2	0.0	2,700 m2	3.6	25%	2,700 m2	675 m2	0
	EDIFICIO 8	6	300 m2	1,000 m2	3.3	1,080 m2	3.6	25%	80 m2	20 m2	0
MANZANA 4	EDIFICIO 9	4	400 m2	1,000 m2	2.5	1,440 m2	3.6	25%	440 m2	110 m2	2
	EDIFICIO 10	3	1,000 m2	3,000 m2	3.0	3,600 m2	3.6	25%	600 m2	150 m2	3
	EDIFICIO 11	5	500 m2	1,200 m2	2.4	1,800 m2	3.6	25%	600 m2	150 m2	1
MANZANA 5	EDIFICIO 12	4	400 m2	1,200 m2	3.0	1,440 m2	3.6	100%	240 m2	240 m2	2
	EDIFICIO 13	6	800 m2	2,500 m2	3.1	2,880 m2	3.6	100%	380 m2	380 m2	1
	EDIFICIO 14	4	400 m2	1,000 m2	2.5	1,440 m2	3.6	100%	440 m2	440 m2	2
MANZANA 6	EDIFICIO 15	3	800 m2	2,100 m2	2.6	2,880 m2	3.6	25%	780 m2	195 m2	3
	PREDIO	0	200 m2	0 m2	0.0	720 m2	3.6	25%	720 m2	180 m2	0
	EDIFICIO 16	6	400 m2	1,000 m2	2.5	1,440 m2	3.6	25%	440 m2	110 m2	0
	EDIFICIO 17	6	500 m2	1,500 m2	3.0	1,800 m2	3.6	25%	300 m2	75 m2	0
	EDIFICIO 18	4	500 m2	1,700 m2	3.4	1,800 m2	3.6	25%	100 m2	25 m2	2

NIVELES POTENCIALES DE TRANSFERENCIA		31
SUPERFICIE POTENCIAL TRANSFERIBLE EN LA ZONA		5,675 m2
SUPERFICIE POTENCIAL TRANSFERIBLE PARA EL INMUEBLE		16,320 m2

Los resultados obtenidos del análisis anterior, define las superficies máximas que dicho sector puede disponer, así como los niveles máximos a incrementar.

Es importante establecer que las cantidades totales derivan de la propuesta de incluir seis manzanas como radio de acción, sin embargo, dependiendo de saturación de edificios que cumplan con las alturas permitidas en las zonas Centrales de las Ciudades, los estudios podrán sujetarse a un menor número de manzanas participantes.

PREDIO RECEPTOR DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO

UBICACIÓN	TIPO DE INMUEBLE	# NIVELES	SUP. TERRENO	SUP. A CONSTRUIR SOLICITADA	*C.U.S REQUERIDO PROYECTO	CONSTRUCCION MAXIMA PERMITIDA	C. U. S. MAXIMO PERMITIDO	SUP. POTENCIAL A TRANSFERIR	SUP. A GRAVAR POR STPDU (SUP A TRANSFERIR/ C.U.S ACTUAL)	# DE NIVELES SOLICITADOS POTENCIALES	** MONTO QUE APLICA EN EL FIDEICOMISO
MANZANA 5	EDIFICIO HABITACIONAL	10	500 m2	4,000 m2	8.0	1,800 m2	3.6	2,200 m2	611 m2	4	\$ 1,222,222

* Coeficiente de Utilización de Suelo / A fin de aplicar en este ejemplo se refiere un monto de \$ 2,000.00 p /m2

Una vez obtenida la cantidad que el cliente receptor debe cubrir para aplicar la Transferencia de Potencialidad, este monto debe registrarse y administrarse a través de un Fideicomiso operado por alguna Institución Bancaria y por el Gobierno para su adecuada distribución.

Por último, tomando en cuenta la intervención del Gobierno, se debe asegurar que los residentes en las zonas emisoras y receptoras perciban claramente los beneficios del programa, incentivando posiblemente a los dueños de predios emisores de Transferencia con otras propuestas –adicionales a las ya mencionadas-- que beneficien en el corto plazo a dicho inmueble (reducción impuesto predial o eliminación de cuotas de mantenimiento urbano, por ejemplo).

8.- Método de valuación aplicable para determinar el valor de la propiedad.

Como he referido, la parte fundamental de este mecanismo **es la obtención del valor de la tierra en el sector involucrado**, con lo cual se podrán realizar todas las operaciones técnicas y económicas; asimismo, aunque no esta normado un esquema valuatorio para obtención de este valor, estimamos que debe estar integrado al proyecto particular que se pretende realizar en el predio a afectar.

El Método más apropiado es denominado "Residual" y deriva del análisis de los beneficios y costos que un inversionista realiza al adquirir un terreno urbano para desarrollar en él, un proyecto inmobiliario específico; restando del valor del terreno el costo de las mejoras a realizar (construcciones), con lo cual se establece el monto máximo que puede invertir en su adquisición considerando el mayor y mejor uso de la tierra.

Este método aplica siempre y cuando existan evidencias confiables de mercado, y viabilidad técnica, jurídica, social, económica y financiera del proyecto inmobiliario a desarrollar. La información medular que deberá incluirse en el formato de avalúo a realizar, se debe estructurar de la siguiente manera:

1.-Superficie total del terreno.

2.-Datos del proyecto propuesto: (Intensidad máxima de construcción, Densidad máxima permitida, Superficie y Valor estimado por vivienda, Mercado comparable de viviendas).

3.-Costos Construcción de viviendas: Derechos y licencias, Administración del proyecto, Promoción y ventas, Otro (Dotación de servicios).

4.-Financiamiento: Tasa / Costo financiero, Tasa / Producto financiero.

5.-Utilidad antes de impuestos.

6.-Periodos estimados del proyecto: Proyectos y licencias, Construcción, Ventas.

7.-Flujo de efectivo: Obtención del valor del terreno.

9.- Aplicación de un caso práctico en la ciudad de Veracruz.

La Ciudad de Veracruz, como en la mayor parte de las poblaciones del interior de la Republica Mexicana, no cuenta en su plan de desarrollo Urbano con la figura del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo. Esta población cuenta con un territorio de topografía plana que facilita el crecimiento hacia las zonas conurbadas.

A mediados de los años 70's, el Centro de la Ciudad de Veracruz, se establece como un sector protegido en cuanto al tipo de construcción a realizar, por lo que, de acuerdo al **Plan de Desarrollo Urbano**, no está permitida la construcción de vivienda multifamiliar, presentando usos de suelo destinados a comercios, hoteles, servicios y conservación de inmuebles históricos.



El predio se localiza colindante al Centro Histórico de la Ciudad, sobre una avenida de circulación primaria, denominada **16 de Septiembre** dentro de la colonia denominada Flores Magón, para efectos de nuestro análisis, se consideraron cinco manzanas que colindan con la manzana que incluye el predio en estudio, a fin de integrar las 6 manzanas propuestas.

En nuestra investigación mercado de predio realizada, no encontramos predios urbanos que se encuentren ofertados en venta dentro del mercado abierto, para lo cual hemos tomado para este análisis un predio que cuenta con las siguientes características de uso de suelo:

Sector	Habitacional Media
Region	B2A
C.O.S.	75%
C.U.S.	4 veces el terreno
Niveles	Hasta 5 Niveles

Actualmente, este sector se encuentra integrado por vivienda de tipo medio y en menor medida por comercios, hospitales, hoteles, etc. La zona cuenta con una infraestructura y servicios completos. El común denominador en esta área, son inmuebles de 1 y 2 niveles, con edades superiores a los 20 años. Dentro de esta zona, actualmente existen escasos inmuebles que cuentan con la altura máxima permitida.



El terreno se encuentra bardeado con una topografía plana y configuración regular, tiene un frente de calle de 14 metros y una profundidad de 35 metros.

La superficie del predio es de 490 m².

Como colindancias importantes, encontramos un hospital dentro de un inmueble histórico (Beneficencia Española) y un campo deportivo; cada uno esta integrado en una cuadra completa. Las colindancias inmediatas son inmuebles habitacionales.

LOCALIZACION



ENTORNO



Manzana 19



Manzana 20



Manzana 21



Manzana 15



Manzana 16



Manzana 17

ASPECTO DEL PREDIO



Frente del predio.



Interior del predio.

Conforme a los lineamientos establecidos por el Plan de Desarrollo de la Ciudad de Veracruz, los siguientes datos de uso del suelo son los máximos autorizados para este predio:

UBICACION	TIPO DE INMUEBLE	# NIVELES	SUP. DE TIERRA	SUP. A CONSTRUIR SOLICITADA	C.U.S * REQUERIDO PROYECTO	CONSTRUCCION MAXIMA PERMITIDA	C. U. \$. MAXIMO PERMITIDO
MANZANA 20	HABITACIONAL VERTICAL 5 DEPTOS	5	490 m2	943 m2	1.9	1,960 m2	4.0

* Coeficiente de Utilización de Suelo

Análisis de predios colindantes

Cabe señalar que, dentro del Centro Histórico y colonias colindantes, los CAMBIOS DE USO DE SUELO anteriormente eran autorizados por un Organismo denominado DGOUR (Dirección General de Ordenamiento Urbano

Regional, actualmente INVIVENDA); sin embargo a mediados del año 2000, el Ayuntamiento de la Ciudad de Veracruz mediante una junta de CABILDO tiene la facultad de emitir dicho cambio de uso de suelo.

A fin de integrar el Sistema de Transferencia de Potencialidad como una opción de cambio de uso de suelo, bajo el criterio que aplicaremos en nuestro análisis, definimos en esta tabla los lotes y construcciones colindantes que estarán dentro del radio de influencia para ejercer dicha transferencia:

PREDIOS ENFOSORES DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO

UBICACION	TIPO DE INMUEBLE	# NIVELES REALES	SUP. TERRENO	SUP. CONSTRUIDA REAL	C.U.S. ACTUAL	SUP. MAX. A CONSTRUIR	C.O.S. MAX. PERMITIDO	% DE SUP. APLICABLE P/ MANZANA	SUP. MAX. POSIBLE A TRANSFERIR	# DE NIVELES POTENCIALES	
MANZANA 19	LOTE 20	1	132 m2	125 m2	0.95	527 m2	98.8	25%	402 m2	4	
	LOTE 21	1	120 m2	108 m2	0.90	479 m2	89.9	25%	371 m2	4	
	LOTE 22	2	120 m2	225 m2	1.88	478 m2	89.6	25%	253 m2	3	
	LOTE 23	2	125 m2	225 m2	1.80	500 m2	93.8	25%	275 m2	3	
	LOTE 24	2	67 m2	129 m2	1.92	268 m2	50.3	25%	139 m2	3	
	LOTE 25	5	186 m2	744 m2	4.00	744 m2	139.5	25%	0 m2	0	
	LOTE 26	3	100 m2	294 m2	2.94	400 m2	75.0	25%	106 m2	2	
	LOTE 27	2	90 m2	164 m2	1.82	360 m2	67.5	25%	196 m2	3	
	LOTE 28	2	264 m2	491 m2	1.86	1,056 m2	198.0	25%	566 m2	3	
	LOTE 29	1	308 m2	288 m2	0.93	1,232 m2	231.0	25%	946 m2	4	
	LOTE 30	1	244 m2	234 m2	0.96	976 m2	183.0	25%	742 m2	4	
	LOTE 31	1	255 m2	237 m2	0.93	1,018 m2	191.0	25%	782 m2	4	
MANZANA 20	LOTE 32	2	322 m2	612 m2	1.90	1,287 m2	241.4	100%	676 m2	3	
	LOTE 33	0	490 m2	0.00	1,960 m2	387.6	100%	1,960 m2	475 m2	5	
	LOTE 34	2	224 m2	421 m2	1.88	896 m2	168.0	100%	475 m2	3	
	LOTE 35	3	336 m2	907 m2	2.70	1,344 m2	252.0	100%	437 m2	2	
	LOTE 36	2	347 m2	667 m2	1.92	1,389 m2	260.4	100%	722 m2	3	
	LOTE 37	1	275 m2	248 m2	0.90	1,002 m2	206.3	100%	853 m2	4	
	LOTE 38	2	336 m2	659 m2	1.96	1,344 m2	252.0	100%	685 m2	3	
	LOTE 39	3	325 m2	887 m2	2.73	1,300 m2	243.8	100%	413 m2	2	
	MANZANA 21	LOTE 40	1	207 m2	197 m2	0.95	829 m2	155.5	25%	632 m2	4
		LOTE 41	1	216 m2	194 m2	0.90	864 m2	162.0	25%	670 m2	4
		LOTE 42	2	260 m2	489 m2	1.88	1,040 m2	195.0	25%	551 m2	3
		LOTE 43	1	136 m2	122 m2	0.90	542 m2	101.6	25%	420 m2	4
LOTE 44		1	164 m2	157 m2	0.96	656 m2	123.0	25%	499 m2	4	
LOTE 45		1	180 m2	162 m2	0.90	718 m2	134.7	25%	557 m2	4	
LOTE 46		2	200 m2	392 m2	1.96	800 m2	150.0	25%	408 m2	3	
LOTE 47		2	286 m2	521 m2	1.82	1,144 m2	214.5	25%	623 m2	3	
LOTE 48		1	147 m2	136 m2	0.93	587 m2	110.1	25%	451 m2	4	
LOTE 49		2	343 m2	637 m2	1.86	1,370 m2	256.9	25%	733 m2	3	
MANZANA 15		LOTE 17	2	9,668 m2	18,749 m2	1.90	39,471 m2	7,400.8	25%	20,722 m2	3
		MANZANA 16	LOTE 16	0	9,850 m2	BALDIO	0.00	39,400 m2	7,387.5	0%	0 m2
	LOTE 15		1	446 m2	423 m2	0.95	1,782 m2	334.1	25%	1,359 m2	4
	LOTE 14		1	216 m2	194 m2	0.90	864 m2	162.0	25%	670 m2	4
	LOTE 13		2	401 m2	754 m2	1.88	1,605 m2	301.0	25%	851 m2	3
	LOTE 12		1	250 m2	225 m2	0.90	1,000 m2	187.5	25%	775 m2	4
	LOTE 11		1	204 m2	196 m2	0.96	816 m2	153.0	25%	620 m2	4
	LOTE 10		1	206 m2	165 m2	0.90	824 m2	154.5	25%	639 m2	4
	LOTE 9		2	150 m2	294 m2	1.96	600 m2	112.5	25%	306 m2	3
	LOTE 8		2	120 m2	218 m2	1.82	480 m2	90.0	25%	262 m2	3
	LOTE 7		1	182 m2	169 m2	0.93	728 m2	136.5	25%	559 m2	4
	LOTE 6		2	209 m2	388 m2	1.86	834 m2	156.4	25%	446 m2	3
NIVELES POTENCIALES DE TRANSFERENCIA											
SUPERFICIE POTENCIAL TRANSFERIBLE EN LA ZONA											
SUPERFICIE POTENCIAL TRANSFERIBLE PARA EL INMUEBLE											
43,749 m2											
19,603 m2											
137											

ALUMBRADO PUBLICO : Cuenta con el servicio.

PARAMENTOS DE VIALIDAD :

BAQUETAS : De concreto de 3.00 metros de ancho.

PAVIMENTOS : Carpeta Asfáltica.

VIALIDADES : Primaria frente al predio, con ancho de vialidad de 16 metros.

RED TELEFONICA : Cuenta con el servicio.

RECOLECCION DE BASURA: Diaria

VIGILANCIA : Frecuente.

TRANSPORTE : Rutas de Autobuses urbanos sobre vialidad primaria.

EQUIPAMIENTO URBANO :

EDUCACION : Escuelas a 1 Km.

ATENCION MEDICA : Hospitales y Clínicas en la zona.

CENTRO DE ABASTOS : A 3 km. En Centro de la Ciudad

CENTROS DE CULTO : A 3 km. En Centro de la Ciudad

CENTROS DEPORTIVOS Y DE RECREACION : Deportivo en la zona.

NOMENCLATURA DE LAS CALLES Y SEÑALIZACIONES : Cuenta con la señalización en todas las calles.

TERRENO

TOPOGRAFIA Y CONFIGURACION : Terreno plano de forma regular.

CARACTERISTICAS PAISAJISTICAS : Las propias de una zona urbana.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION : Alta.

SERVIDUMBRE Y/O RESTRICCIONES : Sin restricciones propias del terreno.

CONSTRUCCION EXISTENTE: Ninguna.

MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL TERRENO:

AL NOROESTE	14.00 metros con lote 46.
AL ORIENTE	35.00 metros con lote 32.
AL SUROESTE	14.00 metros con vialidad 16 de septiembre.
AL SURESTE	35.00 metros con lote 34.
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO :	490.00 M2

CROQUIS DE LOCALIZACION



ANÁLISIS DEL MERCADO DE INMUEBLES SIMILARES EN VENTA

DATOS DEL INMUEBLE QUE SE VALUA

Ubicación:	Av. 16 de Septiembre No. 1040. Col. Flores Magon, Veracruz, Ver.	Uso:	HC
Superficie de Departamento	130.00 m ²	Edad:	0 años 0
		Estacionamiento:	2

COMPARABLES			CARACTERÍSTICAS				
No.	DIRECCION	INFORMES	Sup. M2	Edad	Estac.	Recam	Elevad.
1	ZARAGOZA	229 1218168	163 m2	Nuevo	2	3	si
2	CENTRO	230 1218168	150 m2	Nuevo	1	3	no
3	CENTRO	CENTURY21	130 m2	Nuevo	1	3	no
4	COSTA VERDE	REMAX	80 m2	Nuevo	1	2	no
5	LUIS ECHEVERRIA	REMAX	155 m2	Nuevo	1	3	si
6	REFORMA	COLDWELL BANKER	88 m2	Nuevo	1	2	si

COMPA.	OFERTA \$/M2	SUP. CONST M2	\$/M2	FACTORES DE HOMOLOGACION										VALOR \$/M2
				F.con	F.zo.	F.Estac.	F.Elev.	F.caL	F.sup.	F.ed.	F.uso.	F.c.	F.re	
1	\$ 1,750,000	163	\$ 10,736.20	1.00	1.00	1.00	0.98	0.95	1.05	1.00	1.00	0.95	0.93	\$ 9,977.71
2	\$ 1,485,000	150	\$ 9,900.00	1.00	1.10	1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.95	1.13	\$ 11,197.01
3	\$ 1,000,000	130	\$ 7,692.31	1.00	1.10	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.21	\$ 9,284.42
4	\$ 900,000	80	\$ 11,250.00	1.00	0.98	1.05	1.00	0.95	0.92	1.00	1.00	0.95	0.86	\$ 9,643.91
5	\$ 1,500,000	155	\$ 9,677.42	1.00	0.98	1.05	0.98	1.00	1.04	1.00	1.00	0.95	0.99	\$ 9,627.53
6	\$ 900,000	85	\$ 10,588.24	1.00	0.98	1.05	0.98	0.95	0.93	1.00	1.00	0.95	0.85	\$ 8,969.21

VALOR PROMEDIO \$ 9,783.30

VALOR A UTILIZAR \$ 9,800.00

\$ venta Depto.s/elev. \$ 1,274,000.00

Precio de venta de cajón de estacionamiento investigado \$60,000.00 \$ venta Depto.c/elev. \$ 1,385,111.11

DEFINICION DE FACTORES

F.c.	FACTOR DE COMERCIALIZACION O DE NEGOCIACION, INCLUYE EL ANALISIS DE OFERTA Y DEMANDA ASI COMO EL % DE COMISIONISTA
F.zo.	FACTOR DE ZONA INCLUYE LA DIFERENCIA DE LOS SERVICIOS Y/O ENTORNO ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE.
F.cb.	FACTOR DE UBICACION DE ACUERDO A SU POSICION EN LA MANZANA
F.caL.	FACTOR DE CALIDAD, INCLUYE LA DIFERENCIA EN LA CALIDAD DE ACABADOS E INSTALACIONES ESPECIALES ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE.
F.est.	FACTOR DE ESTACIONAMIENTO, INCLUYE LA EXISTENCIA DE ESTE ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE.
F.elev.	FACTOR DE ELEVADOR, INCLUYE LA EXISTENCIA DE ESTE ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE.
F.sup.	FACTOR DE SUPERFICIE QUE RESULTA DE LA RELACION ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE RESPECTO A LA PROPORCION DEL TERRENO Y CONSTRUCCION (A.V.T.)
F.ed.	FACTOR DE EDAD, SE REFIERE A LA DIFERENCIA DE EDAD ENTRE EL INMUEBLE VALUADO Y EL COMPARABLE.
F.uso.	FACTOR DE USO SE REFIERE AL USO GENERAL, ASI COMO AL APROVECHAMIENTO EN CUANTO A ESPACIOS CONSTRUCTIVOS, PROYECTO, ILUMINACION, VISTAS PANORAMICAS Y OTROS ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE
F.con.	FACTOR DE CONSERVACION QUE RESULTA DE CALIFICAR EL ESTADO DE CONSERVACION ENTRE EL INMUEBLE DEL AVALUO Y EL COMPARABLE

APLICACION DE FACTORES

Estac.	ESTACIONAMIENTOS	$\left(\left(\left(\$ \text{ de estacionamiento} * \text{No. cajones por depto.} / \left(\text{m}^2 \text{ de depto.} \right) \right) / \$ \text{ por m}^2 \text{ del depto.} \right) - 1 \right)$
Elev.	ELEVADOR	$\left(\$ \text{ de elevador} / \text{No. Deptos. en edif.} / \$ \text{ de Departamento} \right) - 1$

Análisis del Primer Escenario (aplicando los lineamientos establecidos).

Una vez obteniendo los resultados de mercado, respecto al tipo de inmueble que podría construirse dentro del terreno, bajo los criterios establecidos, se realizó un proyecto, que integra departamentos con un valor determinado de \$ 1,274,000 pesos e indicador de 9,800 p/m².

ANALISIS SUJETOS A LINEAMIENTOS ESTABLECIDOS

SUPERFICIE TOTAL PERMITIDA	1,960 m ²				
DENSIDAD PERMITIDA 100 VIVIENDAS POR HECTAREA	5	EN EL PREDIO			
PLANTA BAJA	368 m ²				
SUPERFICIE POR DEPARTAMENTO	130 m ²		130 m ²	1 DEPARTAMENTOS	4
NUMERO DE NIVELES PERMITIDOS	HASTA 5 NIVELES		130 m ²	1 DEPARTAMENTOS	3
			130 m ²	1 DEPARTAMENTOS	2
			130 m ²	1 DEPARTAMENTOS	1
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (3X6)+ CIRCULACION	10	19	190 m ²	1 DEPTOS / ESTACIONAMIENTO	PLANTA BAJA
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 3X6) VISITAS 20%	2	19	38 m ²		
	12		228	S. CONSTRUIDA	12 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO
CIRCULACION HASTA 10%		65		CIRCULACION	65 m ²
AREAS AJARDINADAS	132 m ²			TOTAL	943 m ²
C.U.S PERMITIDO	4	VECES EL TERRENO			
	5	DEPARTAMENTOS			

DATOS BASICOS DE PROYECTO

USO DE SUELO EN LA ZONA:	COS 75%, C.U.S 4VT. 5 NIVELES	
DENSIDAD MAXIMA PERMITIDA (VIVIENDA POR HECTAREA)	100	
NIVELES PERMITIDOS	5	
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA	4 VECES EL TERRENO	
PORCENTAJE DE AREA LIBRE	25%	
AREA TOTAL DEL TERRENO:	490.00	M².
AREA LIBRE	122.50	M².
AREA AUTORIZADA DE DESPLANTE POR USO DE SUELO	367.50	M².
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION (EN TODOS LOS NIVELES PERMITIDOS)	1,960.00	M².

SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN POR DEPARTAMENTO	130.00	M².
NUMERO DE DEPARTAMENTOS PERMITIDOS POR TERRENO	5	
TOTAL DE DEPARTAMENTOS	5	
SUPERFICIE CONSTRUIDA POR NIVEL (2 P/NIVEL)	130.00	M².
SUPERFICIE CONSTRUIDA PARA DEPARTAMENTOS	650.00	M².
NÚMERO DE EDIFICIOS (1 DEPARTAMENTO POR PISO)	1.00	
NÚMERO DE EDIFICIOS REDONDEADO	1.00	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN FINAL	650.00	M².

ÁREA DE DESPLANTE PARA ESTACIONAMIENTOS CON CIRCULACIONES	19.00	M².
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	10	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ADICIONALES 20%	2	CAJONES
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	12	CAJONES

AREA DE CONSTRUCCION		
AREA DE CONSTRUCCION DE DEPARTAMENTOS	650	M².
AREA DE CONSTRUCCION DE ESTACIONAMIENTOS	228	M².
AREA DE CONSTRUCCION DE CIRCULACIONES	65	M².
TOTAL	943	M².
FACTOR DE APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	48%	

PRECIO DE VENTA	
DEPARTAMENTOS	5
PRECIO DE VENTA INVESTIGADO S/ ELEVADOR	\$1,274,000.00
TOTAL DE VENTAS POR DEPARTAMENTO	\$6,242,600.00
ESTACIONAMIENTOS	12
PRECIO DE VENTA INVESTIGADO	\$60,000.00
TOTAL DE VENTAS POR ESTACIONAMIENTOS	\$720,000.00
VALOR TOTAL DE VENTA DE DEPARTAMENTOS MAS ESTACIONAMIENTOS	\$6,962,600.00

PRODUCTO A OFRECER
<i>EDIFICIO CON 5 DEPARTAMENTOS (4 NIVELES, PLANTA BAJA, SIN ELEVADOR)</i>
3 RECAMARAS
2 BAÑO
COCINA
SALA COMEDOR
CUARTO Y PATIO DE SERVICIO
DOS CAJONES DE ESTACIONAMIENTO POR DEPARTAMENTO

DATOS PARA EL METODO RESIDUAL 1			
SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	190.00 M2		
* DATOS DEL PROYECTO PROPUESTO:	P/DEPARTAMENTO	TOTAL DEL EDIFICIO	
INTENSIDAD MAXIMA A CONSTRUIR	4 VECES EL TERRENO	1960.00 M2	
DENSIDAD MAXIMA PERMITIDA	100 v/m ² a	5 DEPARTAMENTOS	
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	130.00 M2	513.00 M2	
VALOR ESTIMADO	\$1,274,000	\$6,962,600	
* Información en apego a Normas establecidas.			
*COSTOS:	DATOS	MONTO	
PRECIO DE CONSTRUCCION PM2	10.000	\$1,707,400	
DERECHOS LICENCIAS	3.2%	\$107,502	
ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO. (% suma lo esperado de venta)	3.2%	\$208,578	
PROMOCIÓN Y VENTAS (% suma lo esperado de venta)	1.2%	\$278,504	
OTRO (Diferencia de variación a precio)	3%	\$215,204	
SUMA DE COSTOS		\$4,337,200	
* Información obtenida a través de Portales Valoradores Constructores en la Plaza.			
	PERIODO		
*TASA PARA CALCULAR COSTO FINANCIERO (TASA ANUAL EFECTIVA) - 5 BINOMIOS	ANUAL	12.71%	
*TASA PARA CALCULAR PRODUCTO FINANCIERO (TASA ANUAL EFECTIVA) - 28	ANUAL	5.08%	
* Tasas de Interés en Base Nacional de Mérito que se ha 17.05/2007			
TIPO DATO ANTES DE IMPUESTO (Sociedad Anónima de Venta)	1.7%	\$1,144,790	
PERIODOS ESTIMADOS DEL PROYECTO:	MESES	FINANCIOS	AÑOS
PROYECTOS Y LICENCIAS	4	2 TO	0
CONSTRUCCION	10	9 TO	1.5
VENTAS	12	6.00	1.00
No. de viviendas aproximadas, que se produzcan ventas por periodo.	0	1	5.00

FLUJO DE EFECTIVO

Cifras en:		Miles de pesos												
CONCEPTO:	COSTOS:	BIMESTRES												TOTAL:
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
INGRESOS:														
VENTAS:	\$6,963	0	0	0	1,393	1,393	1,393	0	1,393	1,393	0	0	0	6,963
NUMERO DE VENTAS	5	0	0	0	1	1	1	0	1	1	0	0	0	5
EGRESOS:														
CONSTRUCCION	\$3,583	179	179	358	538	717	538	717	358	179				3,763
DERECHOS/LIC.	\$108	54	54											108
ADMON. PROY.	\$209	23	23	23	23	23	23	23	23	23				209
PROM. y VENTAS	\$279			40	40	40	40	40	40	40				279
OTROS (SERVICIOS):	\$215	72	72	72										215
terreno		0												0
SUMA EGRESOS:	\$4,393	328	328	493	601	780	601	780	421	242	0	0	0	4,572
Saldos Acumulados:	\$2,569	-328	-656	-1,149	-357	256	1,048	269	1,240	2,390	0	0	0	2,714
Costo Financiero	2.12%	-7	-14	-24	-8	0	0	0	0	0	0	0	0	-53
Producto Financieros	0.997%	0	0	0	0	3	10	3	12	24	0	0	0	52
TOTAL:		-335	-669	-1,173	-364	259	1,059	271	1,252	2,414	0	0	0	2,714

DESPEJANDO VALOR DEL TERRENO

Suma de Ingresos:	\$6,963	No. periodos positivos:	5	PROD FIN.	52
Suma de Egresos:	\$4,393	No. periodos negativos:	4	COSTO FIN.	53
SUBTOTAL:	\$2,569				
Menos Utilidad:	\$1,044				
TOTAL:	\$1,525				
Prod.Fin - Costo Fin.	(\$1)				
SUBTOTAL:	\$1,524				

VALOR TERRENO OBTENIDO	
MEDIANTE HERRAMIENTAS / BUSCAR OBJETIVO /	
SUMA DE INGRESOS Y EGRESOS IGUAL A "0".	
\$	1,319,000

	CIFRAS EN PESOS
TERRENO:	\$1,319,000
VALOR UNITARIO:	2,691.84 /M2.

CALENDARIO DE EVENTO

PERIODOS (Indicar tipo):	CONCEPTO:		BIMESTRES											
			PERIODOS:											
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
VENTAS:		100%	0%	0%	0%	20%	20%	20%	0%	20%	20%	0%	0%	0%
CONSTRUCCION		105%	5%	5%	10%	15%	20%	15%	20%	10%	5%	0%	0%	0%
DERECHOS/LIC.		100%	50%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
ADMON. PROY.		100%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	0%	0%	0%
PROM. y VENTAS		100%	0%	0%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	14%	0%	0%	0%
OTROS (SERVICIOS):		100%	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Análisis del Segundo Escenario (aplicando el cambio de uso de suelo).

Una vez obteniendo los resultados de mercado, respecto al tipo de inmueble que podría construirse dentro del terreno aplicando un cambio en el uso del suelo, bajo los criterios requeridos por un posible proyecto, integramos información de departamentos con un valor determinado de \$ 1,385,000 pesos e indicador de 10,654 p/m².

ANÁLISIS DEL INMUEBLE APLICANDO TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD

SUPERFICIE TOTAL REQUERIDA	2,916 m ²					
DENSIDAD SOLICITADA 16 VIVIENDAS EN EL PREDIO	327	VIVIENDAS POR HECTAREA	260 m ²	2 DEPARTAMENTOS		9
PLANTA BAJA	368 m ²		260 m ²	2 DEPARTAMENTOS		8
SUPERFICIE POR DEPARTAMENTO	130 m ²		260 m ²	2 DEPARTAMENTOS		7
NUMERO DE NIVELES REQUERIDOS	9 NIVELES		260 m ²	2 DEPARTAMENTOS		6
			260 m ²	2 DEPARTAMENTOS		5
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO (3X6)	18	19	342 m ²	260 m ²	2 DEPARTAMENTOS	4
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO 3X6) VISITAS 20%	4	19	0 m ²	260 m ²	2 DEPARTAMENTOS	3
	22		342 m ²	260 m ²	2 DEPARTAMENTOS	2
CIRCULACION HASTA 10%	234			260 m ²	2 DEPARTAMENTOS	1
AREAS AJARDINADAS	148 m ²		342 m ²	ESTACIONAMIENTO	PLANTA BAJA	
C.U.S REQUERIDO	6.0	VECES EL TERRENO	S. CONSTRUIDA	2,682 m ²	22 CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	
	18	DEPARTAMENTOS	CIRCULACION	234 m ²		
			TOTAL	2,916 m ²		

DATOS BASICOS DE PROYECTO		
USO DE SUELO SOLICITADO EN EL PREDIO:	COS 75% / C.U.S. 6.6VT / 9 NIVELES	
NIVELES REQUERIDOS POR PROYECTO	9	
INTENSIDAD DE CONSTRUCCION PERMITIDA	6.00 VECES EL TERRENO	
PORCENTAJE DE AREA LIBRE	25%	
AREA TOTAL DEL TERRENO:	490.00	M².
AREA LIBRE	122.50	M².
AREA AUTORIZADA DE DESPLANTE POR USO DE SUELO	367.50	M².
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION (EN TODOS LOS NIVELES PERMITIDOS)	2,940.00	M².
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN POR DEPARTAMENTO	130.00	M².
NUMERO DE DEPARTAMENTOS POR EDIFICIO	18.00	
TOTAL DE DEPARTAMENTOS	18.00	
SUPERFICIE CONSTRUIDA POR NIVEL (2 P/NIVEL, 1 EN PB)	286.00	M².
SUPERFICIE CONSTRUIDA PARA DEPARTAMENTOS	2,340.00	M².
NÚMERO DE EDIFICIOS	1.28	
NÚMERO DE EDIFICIOS REDONDEADO	1.00	
SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN FINAL	2,340.00	M².
ÁREA DE DESPLANTE PARA ESTACIONAMIENTOS CON CIRCULACIONES	19.00	M².
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	18	
CAJONES DE ESTACIONAMIENTO ADICIONALES 20%	4	CAJONES
TOTAL DE CAJONES DE ESTACIONAMIENTO	22 CAJONES	

AREA DE CONSTRUCCION		
AREA DE CONSTRUCCION DE DEPARTAMENTOS	2,340	M ² .
AREA DE CONSTRUCCION DE ESTACIONAMIENTOS	342	M ² .
AREA DE CONSTRUCCION DE CIRCULACIONES	234	M ² .
TOTAL	2,916	M².
FACTOR DE APROVECHAMIENTO DEL PREDIO	99%	

PRECIO DE VENTA	
DEPARTAMENTOS	18
PRECIO DE VENTA INVESTIGADO S/ ELEVADOR	\$1,385,000.00
TOTAL DE VENTAS POR DEPARTAMENTO	\$24,930,000.00
ESTACIONAMIENTOS	22
PRECIO DE VENTA INVESTIGADO	\$60,000.00
TOTAL DE VENTAS POR ESTACIONAMIENTOS	\$1,320,000.00
VALOR TOTAL DE VENTA DE DEPARTAMENTOS MAS ESTACIONAMIENTOS	\$26,250,000.00

PRODUCTO A OFRECER
<i>EDIFICIO CON 18 DEPARTAMENTOS (8 NIVELES, PLANTA BAJA, ELEVADOR, AREA ALBERCA)</i>
3 RECAMARAS
3 BAÑO
COCINA
SALA COMEDOR
CUARTO Y PATIO DE SERVICIO
CON UN CAJON DE ESTACIONAMIENTO

DATOS PARA EL METODO RESIDUAL 2

SUPERFICIE TOTAL DEL TERRENO:	190.00 M2
--------------------------------------	------------------

* DATOS DEL PROYECTO PROPUESTO:	POR DEPARTAMENTO	TOTAL DEL EDIFICIO
INTENSIDAD MAXIMA A CONSTRUIR	6.00 VECES EL TERRENO	2040.00 M2
DENSIDAD MAXIMA PERMITIDA	0.27 v/m ² h	18 DEPARTAMENTOS
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	130.00 M2	2040.00 M2
VALOR ESTIMADO	\$1,305,000	\$26,250,000

* Información en opción de las Normas establecidas.

COSTOS:	DATOS	MONTOS
PRECIO DE CONSTRUCCION FM2	\$4,000	\$14,112,000
DEPECIOS Y LICENCIAS	3.0%	\$420,360
ADMINISTRACIÓN DEL PROYECTO (% sobre Monto Esperado de Venta)	6.0%	\$1,575,000
PROMOCIÓN y VENTAS: (% sobre Monto Esperado de Venta)	4.0%	\$1,150,000
OTRO (Diferencia de servicios a creditos)	6%	\$846,720
SUMA DE COSTOS		\$18,007,080

* Información obtenida a través de Peritos/valadores Constructores en a Plaza.

	PERIODO	
TASA PARA CALCULAR COSTO FINANCIERO, (TASA ACTIVA: TE + 5 PUNTO)	ANUAL	12.71%
TASA PARA CALCULAR PRODUCTO FINANCIERO, (PASVA) CIFES 28	ANUAL	5.58%

* Tasaas obtenidas en Banco Nacional de México con fecha 17/06/2007.

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO: (sobre Monto Esperado de Venta)	20%	\$5,250,000
-------------------------------------------------------------	-----	-------------

PERIODOS ESTIMADOS DEL PROYECTO:		MESSES:	BIMESTRES	ANOS:
PROYECTOS Y LICENCIAS:		4	1	0
CONSTRUCCION		24	4	2
VENTAS:		18	3	2
No. de viviendas aproximados, que se proponen vender por periodo:		1	6	12

FLUJO DE EFECTIVO

Cifras en: Partidas en: CONCEPTO:	Miles de pesos ANOS	BIMESTRES												TOTAL:	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
INGRESOS:															
VENTAS:	\$26,250	0	0	0	456	2,917	1,459	4,375	4,375	2,917	4,375	2,917	456	26,250	
	18	0	0	0	1	2	1	3	3	2	3	1	1	8	
EGRESOS:															
CONSTRUCCION	\$14,112	282	423	1,411	756	1,411	2,117	1,893	2,117	1,893	282	0	14,112		
DERECHOSALIC.	\$423	272	212	151	131	131	131	131	131	131	131	131	423		
ADMON. PROY.	\$1,575	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	131	1,575		
PROM. Y VENTAS	\$1,050	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	1,050		
OTROS:	\$847	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	282	847		
Interono	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
SUMA EGRESOS:	\$16,107	1,003	1,144	1,920	1,776	1,538	2,344	1,920	2,344	2,067	1,215	509	131	18,007	
Saldo Acumulados:	\$8,243	-1,043	-2,147	-4,067	-4,386	-3,100	-3,094	-4,539	492	1,344	4,508	6,916	\$2,481	1,280	
Costo Financiero	2.12%	-21	-45	-66	-92	-66	-95	-33	0	0	0	0	0	-43	
Procedo Financiero	1.00%	0	0	0	0	0	0	0	5	13	45	69	82	274	
TOTAL:		-1,024	-2,192	-4,163	-4,481	-3,175	-4,079	-1,572	497	1,361	4,553	6,965	\$2,251	1,046	

DESPESANDO VALOR DEL TERRENO

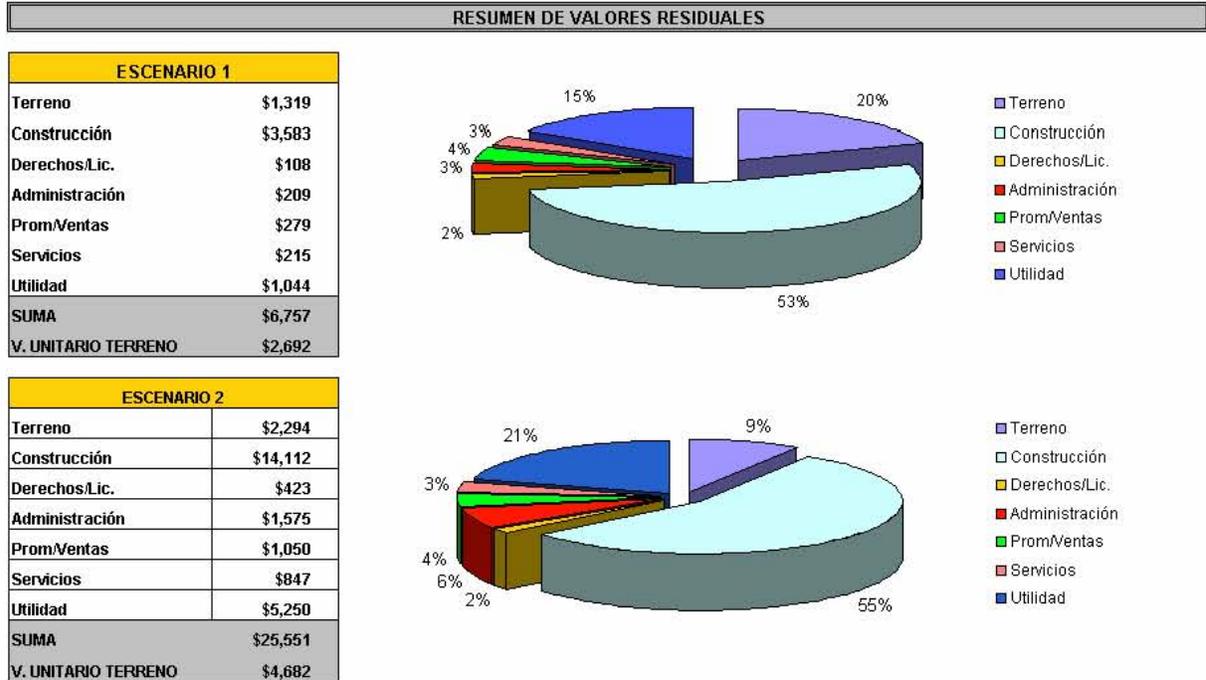
Suma de Ingresos:	\$36,250
Suma de Egresos:	\$18,007
Menos Unidad:	\$5,250
TOTAL:	\$2,993
Pro-Fin.-Costo Fin.:	(8274)
SUBTOTAL:	\$2,779
CIFRAS EN PESOS	
TERRENO:	\$2,294,000
VALOR UNITARIO:	\$4682 M2.

**VALOR TERRENO OBJ. LEHIDO
MEDIANTE HEREDAMIENTAS / BUSCAR OBJETIVO /
SUMA DE INGRESOS Y EGRESOS IGUAL A "0"
\$ 2,294,000**

CALENDARIO DE EVENTO

PERIODO: (indicar tipo):	BIMESTRES												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
VENTAS:	100%	0%	0%	6%	11%	6%	17%	17%	11%	17%	17%	11%	6%
CONSTRUCCION	100%	0%	0%	6%	11%	6%	17%	17%	11%	17%	17%	11%	6%
DERECHOSALIC.	100%	2%	3%	10%	11%	10%	15%	15%	13%	7%	2%	0%	
ADMON. PROY.:	100%	50%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
PROM. Y VENTAS	100%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	
OTROS:	100%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	9%	
	100%	33%	33%	33%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	

De los análisis residuales anteriores realizados a los proyectos presentados obtenemos los siguientes resultados y diferencias:



El valor del terreno obtenido para un proyecto de mayores dimensiones, podría pagarse hasta un 57.5% más del precio obtenido con un proyecto limitado; por otra parte para el segundo escenario, la participación del predio es menor y las utilidades son más altas, además que el % de construcción en ambos es similar.

UBICACION	TIPO DE INMUEBLE	# NIVELES	SUP. DE TIERRA	SUP. A CONSTRUIR SOLICITADA	C.U.S.* REQUERIDO PROYECTO	CONSTRUCCION MAXIMA PERMITIDA	C. U. S. MAXIMO PERMITIDO	SUP. POTENCIAL A TRANSFERIR	# DE NIVELES SOLICITADOS POTENCIALES	SUP. A GRAVAR POR STPDU	VALOR P/M2 OBTENIDO DE AVALUO BANCARIO	MONTO A APLICAR EN FIDEICOMISO PARA MEJORA
MANZANA 20	HABITACIONAL VERTICAL 5 DEPTOS	5	490 m2	943 m2	1.9	1,960 m2	4.0	0 m2	0	0 m2	\$ -	\$ -

* Coeficiente de Utilización de Suelo

UBICACION	TIPO DE INMUEBLE	# NIVELES REQUERIDOS	SUP DE TIERRA	SUPERFICIE A CONSTRUIR SOLICITADA	C.U.S.* REQUERIDO PROYECTO	CONSTRUCCION MAXIMA PERMITIDA	C. U. S. MAXIMO PERMITIDO	SUP. POTENCIAL A TRANSFERIR	# DE NIVELES SOLICITADOS POTENCIALES	SUP. A GRAVAR POR STPDU	VALOR P/M2 OBTENIDO DE AVALUO BANCARIO	MONTO A APLICAR EN FIDEICOMISO PARA MEJORA DEL SECTOR
MANZANA 20	HABITACIONAL VERTICAL 18 DEPTOS	9	490 m2	2,916 m2	6.0	1,960 m2	4.0	556 m2	4	239 m2	\$ 4,682	\$ 1,118,910.20

* Coeficiente de Utilización de Suelo

De la anterior comparación, encontramos que el uso de la Transferencia de Potencialidad genera un recurso económico que un simple cambio de uso del suelo, tal y como actualmente se realiza en las Ciudades del Interior de la Republica Mexicana, no lo esta obteniendo.

10.- Conclusión

Si bien es cierto que el Cambio de Uso de Suelo en poblaciones como Veracruz, no representan un problema económico, la decisión de obtener esta modificación deriva de la intervención del Gremio Político Estatal y puede derivar en desviaciones económicas y análisis superficiales de los proyectos.

El cambio de uso de suelo propuesto mediante la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad, genera un recurso económico y un control legal, ya que se basa en la densidad que el sector puede soportar, sin que nunca se exceda, siendo su única limitante la falta de espacio aéreo en venta.

Considero que muchas de las incongruencias que se han presentado en su aplicación dentro del D.F., derivan de la falta de claridad y ambigüedad en la reglamentación existente y controles legales que la rigen, siendo preciso especificar a detalle los puntos importantes que se involucran en este mecanismo (proceso detallado de la transferencia, elaboración del avalúo basado en la reglamentación vigente y con profesionales en el ramo, un proceso detallado del Fideicomiso que administra este recurso, así como registros detallados de los inmuebles que están siendo integrados a este sistema).

Bajo los esquemas actuales, los programas de derechos transferibles son técnicamente complicados y requieren una inversión significativa de tiempo y de recursos humanos para su establecimiento y ejecución dentro de los Estados del Interior de la República Mexicana; sin embargo, debemos recordar que los instrumentos de planeación territorial ya tienen su grado de complejidad, por lo que la implementación de este instrumento no añadiría una complejidad importante a los Planes de Desarrollo Urbano.

Cuando una entidad federativa decida impulsar este mecanismo, deberá habilitar de manera complementaria y coincidente en sus Leyes Estatales de Medio Ambiente y Desarrollo Urbano, un capítulo completo, en donde se integren los respectivos reglamentos detallando las características, alcances, lineamientos jurídicos y operativos.

Para hacer posible que el Sistema de Transferencia de Potencialidad sea tomado con seriedad, deberá existir un registro muy confiable, que sirva para dar seguimiento y control de los predios que ya han sido involucrados en este proceso; dicho registro es recomendable que sea controlado por los Gobiernos Federal y Estatal, a fin de evitar que cada periodo que concluyan los Ayuntamientos Municipales, no se extravíen dichos registros.

11.- Glosario de términos

ACOTAMIENTO:

Acción de deslindar o señalar los límites de una propiedad. En la acepción legal significa poner cotos, mojoneras, cercas, vallas, u otras señales para indicar que el propietario de una finca rústica se reserva exclusivamente los pastos y los demás aprovechamientos que nacen del dominio.

ACTA CONSTITUTIVA:

Documento o constancia notarial en la que se registran los datos referentes a la formación de una sociedad o agrupación. Se especifican bases, fines, integrantes de la agrupación, funciones específicas de cada uno, firmas autenticadas y demás información fundamental de la sociedad que se constituye.

AD CORPUS:

Con esta expresión latina se hace referencia a la venta de un inmueble determinado, que puede hacerse sin indicación de su área y por un único precio.

ADQUISICION DE INMUEBLES:

Acto jurídico mediante el cual ingresa al patrimonio de una persona física o moral un bien inmueble.

AFECTACIÓN DE BIENES :

Es la limitación y condiciones que imponen por la aplicación de una ley al asunto de un predio o un bien particular o federal, para destinarlos total o parcialmente a obras de utilidad pública.

APEO Y DESLINDE:

Atributo de dominio, por el cual un propietario, poseedor usufructuario tiene derecho a hacer medir, delimitar, amojonar y cercar su fundo. Esta serie de actos derivan del derecho de exclusión, que faculta al titular de un derecho real o gozar de la cosa excluyendo a otras personas, por los medios que a ley autoriza. Se atribuye su naturaleza a la servidumbre, de cuasi-contrato o emanación del derecho principal de dominio.

APROPIACION:

En sentido general, incorporación, en forma legal, de cosas al patrimonio de una persona, pudiendo ser objeto de ella todas las que no estén excluidas del comercio.

ÁREA METROPOLITANA:

Superficie correspondiente a una metrópoli o ciudad principal o incluyendo núcleos de población menores que están estrechamente ligados o relacionados al núcleo central.

ÁREA URBANA:

Superficie comprendida dentro de los límites urbanos establecidos por el municipio y/o decretados legalmente por autoridad competente. Zona en que se presentan concentradamente características de tipo urbano en lo referente a uso y ocupación del suelo, densidades, servicios, funciones.

AVALUO:

Justiprecio. Fijación: mediante dictamen pericial- del precio justo de una cosa. // Valor asignado a una cosa representado por su precio. // Precio que corresponde, con una

apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o beneficio del productor. Estimación o dictamen pericial que se hace del valor o precio de una cosa.

BALDÍO:

En términos generales, la calificación de baldío o baldía se aplica respectivamente al terreno o tierra que no es objeto de cultivo, no obstante servir para ello. En algunas partes, se dice de los terrenos comunales.

BIENES COMPARABLES:

Son aquellos bienes con características semejantes al bien que se está valuando, y se obtienen de la recopilación de datos del mercado, tanto de ofertas como de operaciones realizadas recientemente. Deben ser lo más semejantes al bien valuado en razón de sus características físicas, de localización, de mercado, económicas y jurídicas a fin de establecer, mediante el proceso de homologación, una indicación del valor más probable de venta del bien que se está valuando.

BIENES DEL DOMINIO PRIVADO:

Los señalados en el artículo 3 de La Ley General de Bienes Nacionales. "Las tierras y aguas de propiedad nacional no comprendidas en el artículo 2º. de esta ley que sean susceptibles de enajenación a los particulares; Los nacionalizados conforme a la fracción II del artículo 27 constitucional, que no se hubieren construido o destinado a la administración, propaganda o enseñanza de un culto religioso; Los bienes ubicados dentro del Distrito Federal, declarados vacantes conforme a la legislación común; Los que hayan formado parte del patrimonio de las entidades de la Administración Pública Paraestatal, que se extingan o liquiden, en la proporción que corresponda a la Federación.

BIENES DEL DOMINIO PUBLICO:

Denominamos bienes del dominio público al conjunto de muebles e inmuebles propiedad del Estado o sujetos a su administración y control, afectos a la prestación de un servicio público, al uso común, o por su valor cultural; la ley los declara inalienables, imprescriptibles e inembargables.

BIENES MUEBLES:

Son mercancías cuya vida útil es mayor a un año y son susceptibles de ser trasladadas de un lugar a otro sin alterar ni su forma ni su esencia, tal es el caso del mobiliario y equipo de oficina, maquinaria, automóviles, etc.

BIENES NACIONALES:

Son aquellos cuyo dominio pertenece a la nación, es decir, aquellos bienes que estando situados dentro del territorio nacional, pertenecen a todos sus habitantes.

CADUCIDAD:

Extinción de un derecho, una facultad, una instancia o un recurso, por haber transcurrido el tiempo dado para ejercitarlo.

CAPITALIZACION:

Es una técnica de valuación, que se utiliza para convertir en un valor el ingreso que produce una propiedad. Hay dos tipos:

- a) La que estima el valor a partir de un ingreso único, llamada capitalización directa.

b) La que estima el valor a partir de determinar el valor presente de una serie de ingresos que se espera recibir a futuro, llamada capitalización de flujo de efectivo.

CATASTRAL:

Relativo al catastro, es decir al censo y registro de bienes inmuebles urbanos y rurales respecto a su localización, utilización, dimensiones y régimen de propiedad. Generalmente es la base para la fijación del impuesto a la propiedad.

CENTRO HISTORICO:

Son polígonos de zona histórica aquellos declarados por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (I.N.A.H.) y el Instituto Nacional de Bellas Artes (I.N.B.A.) Tienen que atender de las disposiciones de los programas parciales Delegacionales, las que para el caso tengan esas dependencias.

COEFICIENTE DE OCUPACION DEL SUELO (C. O. S.):

Relación aritmética que existe entre la superficie construida en planta que toca el terreno, y la superficie total del mismo.

COEFICIENTE DE UTILIZACION DEL SUELO (C. U. S.):

Relación aritmética que existe entre la superficie total construida en todos los niveles de una edificación y la superficie total del terreno.

COLINDANCIAS:

Señalamiento de las propiedades que limitan a terrenos o edificios, basándose generalmente en los puntos cardinales.

COMERCIALIZACION:

Es el acto de comerciar o vender mediante la utilización de las técnicas de la mercadotecnia, especialmente el estudio del mercado. A la comercialización también se le llama mercadeo que implica el estudio de: precio, producto, mercado y promoción.

COMPRAVENTA:

Contrato en virtud del cual uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o derecho y el otro, a su vez, se obliga a pagar por ellos un precio cierto en dinero.

COMPRAVENTA AD-CORPUS:

Compraventa que se hace de la totalidad de una cosa y en precio único, sin tener en cuenta ni sus partes ni sus medidas.

CONDICIONES LIMITANTES DE VALUACION:

Son aquellas restricciones que los clientes, los promoventes, el valuador o las leyes locales le imponen a una valuación.

COSTO:

Son todos los gastos en que se incurre para poder producir un bien, dentro de un sistema de producción.

En el contexto de avalúos, el término costo se refiere también a todos los gastos en que se incurre para reponer un bien.

El costo se obtiene de considerar todos los elementos directos e indirectos que inciden en la producción del bien. Puede o no incluir utilidades, promoción, y comercialización de un bien.

Por otra parte, el precio pagado por un comprador al adquirir bienes o servicios se convierte en un costo para él.

COSTO DE REPOSICION NUEVO:

Se entiende como el costo actual de un bien valuado considerándolo como nuevo, instalado, en condiciones de operación y a precios de contado. Este costo considera entonces todos los costos necesarios para sustituir o reponer un bien en estado nuevo y condiciones similares. Puede ser estimado como Costo de Reemplazo o como Costo de Reproducción.

COSTO NETO DE REPOSICION:

Se entiende como el valor que tienen los bienes a la fecha del avalúo y se determina a partir del costo de reposición nuevo, disminuyéndole los efectos debidos a la vida consumida respecto de su vida útil total, al estado de conservación, al grado de obsolescencia y a otros elementos de depreciación. Equivale al valor de mercado de un bien usado que proporcione el mismo servicio, instalado y para uso continuado.

CRITERIOS TECNICOS:

Son los aspectos generales que debe tomar en cuenta el perito valuador y la forma en que debe analizarlos para formular el avalúo. Estos deberán ser complementados con análisis detallados enunciados en las normas metodológicas.

DAÑOS Y PERJUICIOS:

La distinción de estos conceptos desde el punto de vista legal, se formula diciendo que daño es la pérdida o menoscabo sufrido por la falta del cumplimiento de una obligación y perjuicio de privación de cualquier ganancia lícita que debiera haberse obtenido con el cumplimiento de la misma.

Los daños y perjuicios deben ser consecuencia inmediata y directa de la falta del cumplimiento de la obligación, ya sea que se hayan de causarse.

DECRETO:

Acto del Poder Legislativo referente al modo de aplicación de las leyes en relación con los fines de la administración pública. Disposición de un órgano legislativo que no tiene el carácter general atribuido a las leyes.

DENSIDAD HABITACIONAL:

Es la relación que existe entre el número de viviendas y la superficie donde estas se encuentran. Considera como promedio cinco integrantes por familia se expresa en habitantes por hectárea (Hab. /ha).

DEPRECIACION:

Es la pérdida de valor del costo nuevo de un bien ocasionada por el uso, el deterioro físico, la obsolescencia funcional (técnica), y / o por la obsolescencia económica (externa). También se conoce como depreciación acumulada. En contabilidad, depreciación se refiere a las deducciones periódicas hechas para permitir la recuperación real o supuesta del costo (valor) de un activo, durante un período establecido.

DEPRECIACION ACUMULADA:

Es la suma que representa la pérdida del valor ocasionado por el deterioro físico, obsolescencia tecnológica y la obsolescencia económica. La depreciación total acumulada es a una fecha determinada.

DEPRECIACION ANUAL:

Se entiende como el cargo anual que se considera tendrá cada bien o equipo en términos económicos y de producción en el período de su vida útil remanente, y se determina como el cociente de dividir el valor neto de reposición entre la vida útil remanente.

DEPRECIACION FÍSICA:

Pérdida de utilidad en un activo fijo, atribuible estrictamente a causas físicas; tales como uso y desgaste.

DEPRECIACION LINEAL:

Método para cancelar el costo neto de los activos fijos en anualidades iguales a lo largo de su vida útil estimada.

DERECHO DE EXPROPIACION:

Es el poder de la autoridad gubernamental de enajenar a su favor bienes particulares para fines de interés público.

DERECHO DE PASO:

Es el derecho o privilegio temporal o permanente, que se adquiere mediante el uso o contrato, para pasar por una parte o franja de propiedad terreno que le pertenece a otro.

DERECHO DE PROPIEDAD:

Los derechos que están relacionados con el régimen de propiedad del bien raíz. Estos incluyen el derecho a utilizar la propiedad, a venderla, a rentarla, a regalarla, a desarrollarla, a cultivarla, a extraer minerales, a alterar su topografía, a subdividirla, a agruparla y a utilizarla para la recolección de desechos, o para no ejercer ninguno de estos derechos. Los Derechos de Propiedad normalmente están sujetos a restricciones públicas y privadas tales como servidumbres, derechos de paso, densidad específica de desarrollo, zonificación y otras restricciones que pueden afectar la propiedad.

DERECHO DE VÍA:

Es la amplitud que se define conforme al trazo o conducción paralela de una carrera, vía férrea, líneas de alta tensión.

Es la franja o área afectada de un terreno, para uso, ocupación o paso de líneas o vías del interés de la Administración Pública Federal, libre de toda obstrucción.

DESLINDE:

Atributo del dominio por el cual un propietario, poseedor o usufructuario tiene derecho a medir, delimitar y cercar su fundo.

DICTAMEN:

Opinión o consejo que el perito en cualquier ciencia o arte formula, verbalmente o por escrito, acerca de una cuestión de su especialidad, previo requerimiento de personas interesadas, de autoridades de cualquier orden o espontáneamente por sí mismo, para

servir a un interés social singularmente necesitado de atención. El dictamen pericial es uno de los medios de prueba autorizado por la generalidad de las legislaciones.

Es el informe que rinde La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales en el cual da a conocer el resultado del avalúo o justipreciación de renta obtenida.

EDAD CRONOLOGICA:

Es el número de años que han transcurrido desde la construcción original de un bien.

EDAD EFECTIVA:

Es la edad aparente de un bien en comparación con un bien nuevo similar. Frecuentemente es calculada mediante la diferencia entre la vida útil remanente de un bien y su vida útil normal. Es la edad de un bien, indicada por su condición física y utilidad, en contraste con su edad cronológica.

ELEMENTOS ACCESORIOS DE UN INMUEBLE:

Son aquellos bienes muebles que resultan necesarios para llevar a cabo funciones específicas en inmuebles de uso especializado y que terminan siendo parte del mismo. Ejemplos son: pantalla de proyección, bóveda de seguridad, sistema de seguridad, etc.

ESCRITURA:

Instrumento ordinario que el notario asienta en el protocolo para hacer constar un acto jurídico y que contiene la firma y sello del mismo. Según el artículo 60 de la Ley del Notariado del Distrito Federal, se entiende por escritura cualquiera de los siguientes instrumentos públicos: 1) El original que el notario asiente en el libro autorizado, para hacer constar un acto jurídico, y que contenga las firmas de los comparecientes y la firma y sello del notario. 2) El original que se integre por el documento en que se consigne el acto jurídico de que se trate, y por un extracto de éste que contenga sus elementos esenciales y asiente en el libro autorizado.

ESCRITURA DE PROPIEDAD:

Instrumento escrito y autenticado de traslación de dominio sobre bienes raíces.

FACTOR DE DEMERITO:

Es el conjunto de acciones que en total deprecian al valor de reposición nuevo, permitiendo ajustar al mismo según el estado actual que presenta el bien.

FACTOR DE HOMOLOGACION:

Es la cifra numérica que establece el grado de igualdad y semejanza expresado en fracción decimal, que existe entre las características particulares de dos bienes del mismo género, para hacerlos comparables entre sí.

FACTOR DE OBSOLESCENCIA:

Se entiende como la contribución técnica o económica a la pérdida de valor que tiene un bien y puede ser técnico-funcional (pérdida en el valor resultado de una nueva tecnología o por otros factores intrínsecos del bien) o bien económica (pérdida en valor o utilidad del bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo).

FACTOR RESULTANTE:

Es el complemento del factor de demérito o sea aquella fracción que mide el valor de un bien considerado como nuevo después de ajustarlo por su depreciación total.

FIDEICOMISO:

Es el contrato por virtud del cual una persona denominada "fideicomitente" encomienda a una institución de crédito denominada "fiduciaria", la administración de determinados bienes o recursos para alcanzar un fin específico, en beneficio de una o varias personas denominadas "fideicomisarios".

FIDUCIARIA:

Institución de crédito expresamente autorizado por la ley que tiene la titularidad de los bienes o derechos fideicomitados. Se encarga de la administración de los bienes del fideicomiso mediante el ejercicio obligatorio de los derechos recibidos del fideicomitente, disponiendo lo necesario para la conservación del patrimonio constituido y el cumplimiento de los objetivos o instrucciones del fideicomitente.

FONDO DE FIDEICOMISO:

Volumen de recursos entregados a una institución fiduciaria para su manejo, de acuerdo con el acta constitutiva del fideicomiso.

GASTOS DE OPERACION:

Son los gastos en que se incurre al generar un ingreso. En bienes raíces, estos gastos incluyen, pero no necesariamente se limitan al impuesto predial, seguros, reparaciones, mantenimiento y a los honorarios administrativos. Cuando se restan los gastos operativos del ingreso bruto, lo que queda es el ingreso neto de operación.

GASTOS INDIRECTOS:

Son los costos asociados con la construcción o la fabricación de un bien que no se pueden identificar físicamente. Algunos ejemplos son el seguro, los costos de financiamiento, los impuestos, la utilidad del constructor o el promotor, los costos administrativos y los gastos legales.

GARANTIA:

Aseguramiento del cumplimiento de una obligación mediante la afectación de cosa determinada o compromiso del pago.

HIPOTECA:

Es el derecho real que se tiene sobre bienes inmuebles dejados como garantía de un crédito hipotecario.

HOMOLOGACION:

Se entiende como la acción de poner en relación de igualdad y semejanza dos bienes, haciendo intervenir variables físicas, de conservación, superficie, zona, ubicación, edad consumida, calidad, uso de suelo o cualquier otra variable que se estime prudente incluir para un razonable análisis comparativo de mercado o de otro parámetro.

INDAABIN:

Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales, que lleva a cabo los avalúos y justipreciaciones de rentas a que se refiere la Ley General de Bienes Nacionales.

IMPUESTO PREDIAL:

Es el gravamen que recae sobre la propiedad o posesión de bienes inmuebles. El objeto del impuesto puede referirse únicamente al valor de terreno, con el propósito de permitir un mejor uso del suelo, así como un diseño más eficiente de las ciudades.

INDICADOR:

Instrumento de medición que estadísticamente sirve para caracterizar la evolución de variables en la aplicación de los programas gubernamentales. Su uso se refiere a la comparación entre dos momentos diferentes de tiempo, uno de los cuales constituirá el momento de referencia o período-base del indicador.

INMUEBLE:

Se aplica principalmente a los bienes que no pueden ser trasladados de un lugar a otro por disposición legal expresa en atención a su destino.

INSPECCION:

Acción y efecto de inspeccionar. Con objeto de cumplir las funciones que tiene asignadas, la Secretaría ejerce la vigilancia de los bienes que están a su cuidado.

INSTALACIONES ESPECIALES:

Son aquellos equipos adheridos o instalados permanentemente a un bien inmueble de uso común, por lo que terminan siendo parte inherente del mismo inmueble y, en cierta medida, indispensables para el funcionamiento de éste. Ejemplos: elevadores, calefacciones y subestaciones,

INSTALACION Y MANO DE OBRA:

Es el costo que se carga generalmente por concepto de materiales y mano de obra que se requieren para ensamblar e instalar equipos o para realizar algunas construcciones.

INTENSIDAD DE CONSTRUCCION:

Relación que existe entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del predio en el cual se encuentran estos. Se expresa en "N" veces el área del terreno (V.A.T)

INVASION:

Ocupación de un lugar ajeno contra le voluntad del propietario.

LEY:

Norma jurídica de carácter obligatorio y general dictada por el poder legítimo para regular las conductas o establecer órganos necesarios para cumplir determinados fines, su inobservancia conlleva a una sanción por la fuerza pública.

LINDERO:

Línea divisoria. Término de una propiedad.

LOCALIZACION:

Establecimiento de la ubicación de un objeto. En la Cédula Catastral de Inmuebles Federales la ubicación comprende; entidad federativa, localidad, delegación, municipio.

LOTE:

Es cualquier grupo de bienes o servicios que representen una sola transacción; si el grupo está compuesto de un número conocido de partidas similares, se obtiene el precio o el costo de cada una mediante una simple división; si las partidas son disímiles y el precio total es independiente de los precios unitarios, el costo de cada partida es usualmente indeterminable excepto por cualquiera de los distintos métodos posibles de distribución.

MANZANA:

Espacio de terreno, construido o sin construir, circunscrito por calles en sus costados. Parte de la localidad, limitada por un perímetro cerrado con frente a vías públicas, accidentes naturales o con predios de gran extensión de características urbanas o suburbanas.

MARCO JURIDICO:

Conjunto de disposiciones, leyes, reglamentos y acuerdos a los que debe apegarse una dependencia o entidad en el ejercicio de las funciones que tienen encomendadas.

MEJORAS A LOS TERRENOS:

Consisten en todos los gastos inherentes, como: pavimentación y aceras, alcantarillado y ductos de agua potable y de gas; desmonte; nivelación; cercado; ramales o escapes de ferrocarril y otras adiciones que habitualmente paga el propietario de un predio o bien lo hace el gobierno local. El término puede incluir también los edificios, pero cuando al terreno se le han agregado las construcciones, a la cuenta respectiva se le llama generalmente "edificio"(s).

MERCADO:

Es el entorno en el que se intercambian bienes y servicios entre compradores y vendedores, mediante un mecanismo de precio. El concepto de mercado implica bienes y servicios a ser intercambiados entre compradores y vendedores. Cada parte responderá a las relaciones de la oferta y la demanda.

METODO COMPARATIVO DE MERCADO:

Se utiliza en los avalúos de bienes que pueden ser analizados con bienes comparables existentes en el mercado abierto; se basa en la investigación de la demanda de dichos bienes, operaciones de compraventa recientes, operaciones de renta o alquiler y que, mediante una homologación de los datos obtenidos, permiten al valuador estimar un valor de mercado.

El supuesto que justifica el empleo de este método se basa en que un inversionista no pagará más por una propiedad que lo que estaría dispuesto a pagar por una propiedad similar de utilidad comparable disponible en el mercado. También se conoce como Enfoque Comparativo de Ventas.

MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS:

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que producen rentas; este método considera los beneficios futuros de un bien en relación al valor presente, generado por medio de la aplicación de una tasa de capitalización adecuada. Este proceso puede considerar una capitalización directa en donde una tasa de capitalización global, o todos los riesgos inherentes, se aplican al ingreso de un sólo año, o bien considerar tasas de rendimiento o de descuento (que reflejen medidas de retorno sobre la inversión) que se aplican a una serie de ingresos en un período proyectado, a lo que se llama capitalización de flujo de efectivo. El enfoque de ingreso refleja el principio de anticipación.

MÉTODO FÍSICO O DEL VALOR NETO DE REPOSICION:

Se utiliza en los avalúos para el análisis de bienes que pueden ser comparados con bienes de las mismas características; este método considera el principio de sustitución, es decir que un comprador bien informado, no pagará más por un bien, que la cantidad de

dinero necesaria para construir o fabricar uno nuevo en igualdad de condiciones al que se estudia.

La estimación del valor de un inmueble por este método se basa en el costo de reproducción o reposición de la construcción del bien sujeto, menos la depreciación total (acumulada), más el valor del terreno, al que se le agrega comúnmente un estimado del incentivo empresarial o las pérdidas/ganancias del desarrollador.

METODO RESIDUAL

El valor residual es que resulta del análisis de los beneficios y de los costos para un inversionista que adquiere un terreno urbano para desarrollar en él un proyecto inmobiliario de aprovechamiento del mismo; se aplica siempre y cuando existan evidencias adecuadas y confiables de mercado, y exista viabilidad técnica, jurídica, social económica y financiera del proyecto inmobiliario considerando el mayor y mejor uso de la tierra.

MONOPOLIO:

Es aquella forma de mercado en la que existe una sola empresa como único vendedor.

MONOPSONIO:

Es aquella forma de mercado en la que existe un sólo comprador, que impone sus condiciones a los vendedores, debido a su influencia y su poder económico.

OBJETO DEL AVALUO:

El objeto de un avalúo es el tipo de valor que se pretende al llevar a cabo el trabajo de valuación.

OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Se entienden como aquellos bienes que amplían el confort o que agregan beneficios al uso o funcionamiento de un inmueble. Rejas, patios, jardines, fuentes, albercas, etc.

OBSOLESCENCIA ECONÓMICA:

Es la pérdida en valor o utilidad de un bien, ocasionada por fuerzas económicas externas al mismo.

OBSOLESCENCIA TECNICO FUNCIONAL:

Es la pérdida en el valor, resultado de una nueva tecnología, incluyendo algunos elementos como cambios en el diseño, materiales, resultados del proceso como sobrecapacidad, usos inadecuados, falta de utilidad o excesivos costos variables de operación, o por su influencia negativa en el medio ambiente.

OLIGOPOLIO:

Es aquella situación en donde se tienen pocos vendedores de un producto que puede ser idéntico o diferente en alguna forma, pero donde cada cual tiene gran influencia sobre el precio.

PATRIMONIO HISTORICO:

Conjunto concertado o disperso de elementos (edificios, construcciones, espacios, plazas, monumentos, fuentes, etc.), que representan valiosas manifestaciones culturales de períodos anteriores o actuales, o bien simbolizan hechos históricos relevantes.

PERITO VALUADOR:

Un perito es aquel valuator profesional con título y cédula certificado por el Colegio de Profesionistas correspondiente, que demuestre de manera fehaciente poseer los suficientes conocimientos teóricos y prácticos y la experiencia en valuación, al que se le confiere la facultad para intervenir ante cualquier asunto de los sectores públicos y privados en los dictámenes sobre temas de su especialidad.

PERMUTA:

Contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO:

Instrumento rector de la planeación nacional del desarrollo que expresa las políticas, objetivos, estrategias, lineamientos generales en materia económica, social, y política del país, concebidos de manera integral y coherente para orientar la conducción del quehacer público, social y privado.

Documento normativo de largo plazo, en el que se definen los propósitos, la estrategia general y las principales políticas del desarrollo nacional, así como los Programas de Mediano Plazo que deben elaborarse para atender las prioridades sociales, económicas y sectoriales del mismo.

PRECIO:

Cantidad que se pide u ofrece por un bien o servicio. El concepto de precio se relaciona con el intercambio de una mercancía, bien o servicio. Una vez que se ha llevado a cabo el intercambio, el precio, ya sea revelado públicamente o confidencial, se vuelve un hecho histórico y generalmente se asienta como un costo.

PREDIO:

Terreno o edificio, rústico o urbano.

PREDIO DOMINANTE:

Recibe la calificación de dominante el predio a cuyo favor se encuentra constituida la servidumbre.

PREDIO RUSTICO:

El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a menesteres campestres.

PREDIO URBANO:

El que está sitio en poblado y el edificio que fuera de población se destina a vivienda.

PREDIO SIRVIENTE:

Sirviente es el predio sobre el cual se ha constituido una servidumbre.

PROPIEDAD:

Es un concepto legal que comprende todos los derechos, intereses y beneficios relativos al régimen de propiedad de un bien. La propiedad consiste en los derechos privados de propiedad, los cuales le otorgan al propietario un derecho o derechos específicos sobre lo que posee.

Para diferenciar entre bien raíz, una entidad física y su régimen de propiedad, al concepto legal del régimen de propiedad de un bien raíz se le llama bien inmueble. El régimen de propiedad de un derecho sobre un artículo que no es un bien raíz, se conoce como propiedad personal.

PROPIEDAD INMUEBLE:

Es un concepto legal que se entiende como los intereses, beneficios y derechos inherentes a los bienes raíces.

PROPOSITO DE UN AVALÚO:

Es determinar el valor correspondiente al tipo de asignación de que se trate.

POSESION PUBLICA:

Es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida por todos. También lo es la que está inscrita en el registro de la Propiedad.

PROYECTO DE LEY:

Texto que para que sea discutido y, en su caso, aprobado, se presenta a las cámaras legislativas en virtud de la potestad de iniciativa por quienes la tienen.

RECURSOS:

Conjunto de personas, bienes materiales, financieros y técnicos con que cuenta y utiliza una dependencia, entidad, u organización para alcanzar sus objetivos y producir los bienes o servicios que son de su competencia.

REGIMEN:

Sistema o forma de posesión de bienes. Cuando en virtud de un acto jurídico el propietario entrega a otro una cosa, concediéndole el derecho de retenerla temporalmente en su poder en calidad de usufructuario, arrendatario, acreedor pignoraticio, depositario u otro título análogo, los dos son poseedores de la cosa. El que la posee a título de propietario tiene una posesión originaria; el otro, una posesión derivada.

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD:

Institución destinada a hacer constar, por medio de la inscripción, los títulos por los cuales se adquiere, transmite, modifica, grava o extingue el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre inmuebles propiedad del Gobierno Federal; todos los documentos relativos a actos o contratos susceptibles de tener alguna repercusión en la esfera de los derechos reales; los títulos que la ley ordene que sean registrados.

REGLAMENTO:

Disposición legislativa por el Poder Ejecutivo en uso de sus facultades constitucionales para hacer cumplir los objetivos de la Administrativa Federal. Su objeto es aclarar, desarrollar o explicar los principios generales contenidos en la ley a que se refiere para hacer más asequible su aplicación.

REGULARIZACIÓN DE LA TIERRA:

Puesta en orden de la tenencia de la tierra, una vez que se ha establecido quien es su legítimo propietario, expedir los documentos legales que certifiquen dicha posesión.

RENTA:

Beneficio que en un determinado periodo de tiempo (semana, mes, o año) produce la transmisión del goce o disfrute de una cosa o cantidad de dinero.

SERVIDUMBRE:

Es un derecho que tiene el propietario de un predio, para hacer uso de un camino, o de una corriente de agua en un predio adyacente, propiedad de otra persona.

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO:

Conjunto de Normas, procedimientos e instrumentos que permiten trasladar derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados, que le correspondan a un propietario respecto de su predio, a favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los programas y a la autorización de la Secretaria de Desarrollo Urbano.

SISTEMA NACIONAL DE INFORMACION INMOBILIARIA:

Base de datos que interrelaciona la información del inventario inmobiliario federal, los registros de la propiedad pública federal, el catastro de la propiedad federal y la demás información relativa al patrimonio inmobiliario federal.

SUELO:

Tierra, territorio, superficie de la tierra considerada en función de sus cualidades productivas así como sus posibilidades de uso, explotación o aprovechamiento, se le clasifica o distingue según su ubicación como urbano, suburbano o rural.

TASA DE CAPITALIZACION:

La tasa de capitalización se utiliza en el cálculo del valor, para descontar un ingreso neto. Dicha tasa se determina a través de la relación entre la renta de un inmueble y el valor de venta del mismo. Para llegar a la tasa de capitalización, deben tomarse en cuenta tres componentes: la tasa de descuento, la tasa efectiva de impuesto y la tasa de recuperación de la inversión. Mientras que las primeras tasas inciden tanto en el valor de un terreno baldío como en el de un terreno edificado, la última, se debe incluir sólo en el caso de terrenos con construcciones depreciadas.

Así, la tasa es cualquier divisor (normalmente expresado como un porcentaje) que se utiliza para convertir el ingreso en valor.

TASA DE DEPRECIACION:

Es el porcentaje que se utiliza para calcular la depreciación en un determinado período.

TERRENO:

Es una porción de la superficie de la tierra, cuyo ámbito se extiende hasta el centro de la tierra, y hasta el cielo.

La propiedad del terreno y de los derechos inherentes al régimen de propiedad, están sujetos a las leyes de cada país en particular. En México, en primer lugar al Art. 27 de la Constitución y a otras Leyes.

TÍTULO DE PROPIEDAD:

Documento que acredita la propiedad de bienes o derechos.

TOPOGRAFIA:

Técnica de representación gráfica sobre planos, cartas o mapas del conjunto de accidentes y particularidades que tiene un terreno en su superficie.

TRANSACCION:

Contrato en virtud del cual las partes, mediante recíprocas concesiones, ponen término a una controversia presente o previenen una futura.

TRANSFERENCIA:

Acto jurídico en virtud del cual un derecho es transmitido de una persona a otra.

USO DEL AVALUO:

Es el tipo de aplicación que se le va a dar al dictamen del avalúo, como puede ser enajenación, expropiación, reexpresión de estados financieros, etc. En otras palabras, se entiende como la razón por la cual se necesita el estimado de valor.

USO DE SUELO:

Uso de una superficie de terreno para determinados fines.

UTILIDAD:

Es una forma en que se puede medir el valor, pues representa la capacidad de un bien o servicio para satisfacer una determinada necesidad. Por otra parte, es un término genérico aplicado al excedente de ingresos o precio de venta, sobre los costos correspondientes.

VALOR:

Estimación o precio de las cosas. Grado de utilidad o aptitud de las cosas para satisfacer las necesidades o proporcionar bienestar o deleite. Calidad de las cosas, en cuya virtud se da por poseerlas cierta suma de dinero o algo equivalente.

VALOR CATASTRAL:

Es el valor que tiene un bien inmueble para efecto de cálculo del pago de impuesto predial.

VALOR COMERCIAL:

Se entiende como la cantidad más alta, expresada en términos monetarios, mediante la cual se intercambiaría un bien en el mercado corriente de bienes, entre un comprador y un vendedor que actúan sin presiones ni ventajas de uno y otro, en un mercado abierto y competido, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo y en un plazo razonable de exposición.

Es el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos), valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor comparativo de mercado. Es el equivalente a valor justo de mercado.

En términos catastrales, el valor comercial equivale al promedio ponderado del valor físico y del valor por capitalización de rentas.

VALOR DE CAPITALIZACION:

Es el capital que se requiere para generar rendimientos financieros iguales a las utilidades que producen las rentas de un bien en similares condiciones de riesgo. Es decir, se estima el valor de una propiedad dividiendo los ingresos netos anuales de operación, que produce la misma, entre la tasa de capitalización adecuada.

VALOR DE MERCADO:

Es el resultado homologado de una investigación de mercado de bienes comparables al del estudio. Dicho mercado debe ser, preferentemente, sano, abierto y bien informado, donde imperan condiciones justas y equitativas entre la oferta y la demanda.

VALOR DE RESCATE:

Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, que se puede obtener por concepto de venta en el mercado libre y al final de la vida útil física de un bien o de un componente del mismo que se haya retirado de servicio o uso, para utilizarse en otra parte.

VALOR JUSTO DE MERCADO:

Se entiende como la cantidad, expresada en términos monetarios, por la que se intercambiaría un bien en el mercado abierto y competido, entre un comprador y un vendedor actuando sin presiones ni ventajas de uno u otro, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición. Es, en esencia, el resultado del análisis de por lo menos tres parámetros valuatorios a saber: valor físico o neto de reposición (enfoque de costos); valor de capitalización de rentas (enfoque de los ingresos) y valor por ventas comparables (enfoque de mercado).

VALOR PRESENTE NETO (VPN) :

Es un método que se emplea en el análisis de flujo de efectivo descontado para encontrar la suma de dinero que representa la diferencia entre el valor presente de todos los flujos de entrada y de salida de efectivo asociados con el proyecto, descontando cada uno una tasa de rendimiento específico.

VALOR RESIDUAL:

En la valuación inmobiliaria, al restar del valor de un inmueble el costo de las mejoras, el residuo equivale al valor del terreno.

VALUACIÓN:

Es el procedimiento técnico y metodológico que, mediante la investigación física, económica, social, jurídica y de mercado, permite estimar el monto, expresado en términos monetarios, de las variables cuantitativas y cualitativas que inciden en el valor de cualquier bien.

VALUACION DE ACTIVOS:

Esta expresión se aplica a la valuación de terreno, edificios, y/o planta y maquinaria para incorporarlas en las cuentas contables de una entidad.

VALUADOR PROFESIONAL:

Es el profesionista capaz de investigar, analizar y estimar el valor de los bienes en estudio, y que sustenta su trabajo en la ética, conocimientos profesionales acordes a su especialidad, criterios técnicos y metodologías valuatorias actualizadas.

VALUAR:

Es el proceso de estimar el costo o el valor a través de procedimientos sistemáticos que incluyen el examen físico, la fijación de precios y con frecuencia análisis técnicos detallados.

Fijar mediante dictamen pericial el precio justo de una cosa. Asignar valor a una cosa representándolo por un precio. Establecer el precio que corresponda, por medio de una cosa apreciación equitativa, al costo de producción y a la legítima ganancia o benéfico del productor.

VENTA:

Transferencia de bienes o servicios por medio de la cual el vendedor otorga la propiedad de dichos bienes o servicios al comprador, a cambio del pago del precio convenido.

VIDA UTIL ECONOMICA:

Período de tiempo, expresado en años, en el que un bien funcionará hasta antes de

VIDA UTIL FISICA:

Período de tiempo total, expresado en años, que se estima un bien durará hasta una reconstrucción, usando mantenimiento preventivo normal.

VIDA UTIL REMANENTE:

Período de tiempo probable, expresado en años, que se estima funcionará un bien en el futuro, a partir de una determinada fecha, dentro de los límites de eficiencia productiva, útil y económica para el propietario o poseedor.

VIVIENDA:

Ámbito físico de la integración social. Es un mínimo de bienestar que condiciona a la alimentación, la salud y la educación.

ZONA:

Área cuyos límites son determinados por razones administrativas, políticas, fiscales, económicas o geográficas.

ZONA DE PROTECCION:

Conjunto concentrado de elementos (edificios, construcciones, espacios, plazas, monumentos, fuentes, etc.) que representando valiosos manifestaciones culturales de períodos anteriores o actuales, o bien simbolizan hechos históricos relevantes, se halla bajo la protección de SECODAM.

ZONA FEDERAL:

Territorio sometido por circunstancias especiales a un régimen de vigilancia especial por parte de Federación.

12.- Anexos.

■ LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

CAPÍTULO V / DE LA TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

Artículo 50. El sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano será aplicable en todo el territorio del Distrito Federal, de acuerdo a las disposiciones de los programas, como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los mismos.

Para tales fines, los programas definirán las normas de ordenación para la aplicación de las transferencias de potencialidades de desarrollo urbano, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, de acuerdo a lo cual los propietarios de predios e inmuebles podrán transmitir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción, no edificados, que correspondan al predio o inmueble de su propiedad, en favor de un tercero.

Tratándose de suelo de conservación, la Secretaría del Medio Ambiente propondrá los potenciales que puedan ser transferibles en dicho suelo como áreas emisoras.

Artículo 51. Las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes modalidades:

I. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, serán las que definan los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. Las áreas de conservación patrimonial y de actuación en el Suelo de Conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas.

II. Aquellas donde las áreas receptoras de transferencia podrán recibir el potencial de desarrollo de otros predios ubicados en una misma zona de usos del suelo, con base en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que consignen los programas Delegacionales y parciales para la zona de que se trate.

Artículo 52. Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia de Potencialidad.

El reglamento de esta Ley señalará los requisitos y características para las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, la Secretaría autorizará y supervisará dichas operaciones, mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor. Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Las operaciones de transferencias que celebren los particulares sólo podrán realizarse de acuerdo a las disposiciones de los programas vigentes.

Artículo 53. Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano deberán aportar un porcentaje de dicha potencialidad para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad, en los términos que señale el reglamento de esta Ley; a excepción de los ubicados en suelo de conservación y áreas patrimoniales, cuyo porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.

■ REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO III / DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 46. Los Programas de Desarrollo Urbano determinan las áreas susceptibles de aplicación de la transferencia de potencialidad de desarrollo urbano, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, de conformidad con lo que establezcan los Lineamientos Técnicos correspondientes.

Artículo 47. Para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, las áreas de actuación de conservación patrimonial y en suelo de conservación son exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el fin de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas, salvo en aquellos casos donde los programas parciales contengan disposiciones particulares. En la aplicación del Sistema se debe dar preferencia al potencial proveniente del Centro Histórico y de las Áreas Naturales Protegidas.

Compete a la Secretaría del Medio Ambiente determinar los valores ambientales potenciales que puedan ser transferibles en suelo de conservación como áreas emisoras.

Corresponde a la Secretaría determinar el potencial de desarrollo urbano transferible que permita cumplir con los objetivos de mejoramiento, rescate y protección de dichas áreas, para lo cual deberá emitir resolución que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

Artículo 48. Son considerados predios receptores los que se encuentren en áreas con Potencial de Desarrollo, con Potencial de Reciclamiento, de Integración Metropolitana y donde apliquen las normas de ordenación generales números 10 y/o 12, o los que la Secretaría autorice.

Artículo 49. Las operaciones de transferencia de potencial de desarrollo urbano consisten en:

1. El incremento de niveles de edificación en el predio receptor, sujetándose siempre a los usos del suelo permitidos por los Programas; y
2. El aprovechamiento de las áreas libres que se requieren para la realización de un proyecto determinado y que excedan lo permitido en el predio receptor por la normativa que señalan los Programas o, en su caso, por el certificado de acreditación del uso de suelo por derechos adquiridos correspondiente.

Artículo 50. Las limitaciones impuestas por restricciones, derechos de vía, alineamientos o remetimientos de las edificaciones determinadas por los Programas, no pueden ser en ningún caso, receptoras de potencial.

Artículo 51. El Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, contará con una reserva.

Artículo 52. La Secretaría determinará el porcentaje de potencial que deba destinarse a acciones que tiendan a rescatar, restituir o restaurar los valores particulares del predio emisor, cuando se encuentre en áreas de conservación patrimonial o en suelo de conservación. Asimismo, determinará el porcentaje que deba destinarse al Fideicomiso del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano para que, a través de éste, se realicen obras en beneficio y fomento equilibrado del desarrollo urbano.

DEL PADRÓN DE PREDIOS EMISORES DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO

Artículo 53. Los propietarios de los predios interesados en emitir potencial, deben solicitar a la Secretaría su inscripción en el Padrón de predios emisores de potencial. Los requisitos para inscribirse en dicho Padrón son los siguientes:

- I. **Formato oficial STP-E** debidamente requisitado.
- II. **Identificación oficial del propietario** y/o representante legal (copia simple y original para su cotejo).
- III. **Documento donde se acredite la personalidad**, en caso de ser representante legal, (copia simple y original para su cotejo o copia certificada).
- IV. **Escritura pública de la propiedad**, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio (copia simple y original para su cotejo o copia certificada).
- V. **Acta Constitutiva**, en caso de ser persona moral (copia simple y original para su cotejo o copia certificada).
- VI. **Certificado de zonificación de Uso de Suelo vigente** o, en su caso, Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos y/o oficio de respuesta a la solicitud de Certificado de Zonificación para Uso del Suelo en el que se señale que el uso pretendido no se encuentra especificado en el Programa de Desarrollo Urbano y que debe solicitar su dictamen correspondiente (copia simple y original para su cotejo).
- VII. Constancia de Alineamiento y Número Oficial vigente (copia simple y original para su cotejo).
- VIII. Reporte fotográfico del predio y de los inmuebles colindantes.
- IX. Boleta predial del bimestre que corresponda.

Artículo 54. La solicitud será dictaminada por la Secretaría; de ser procedente, se inscribirá en el Padrón de predios emisores de potencialidades. A partir de su inscripción en el Padrón, el predio tendrá la calidad de emisor, por lo que podrá ser objeto de operaciones de transferencia de potencialidades. En el caso de que el predio presente un remanente de potencial transferible podrá ser aprovechado para otra operación.

Artículo 55. Cuando el solicitante utilice el potencial transferible de su predio, sin haber obtenido su baja del Padrón, se hará acreedor a la multa que determine la Secretaría de acuerdo a la gravedad del caso, y que podrá ser de hasta de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la sanción. Asimismo, se procederá a la demolición de la superficie de construcción no autorizada; cuyos gastos de ejecución correrán a cargo del propietario del inmueble.

DEL PROCEDIMIENTO DE RECEPCIÓN DEL POTENCIAL DE DESARROLLO URBANO

Artículo 56. Los interesados en la adquisición de potencial de desarrollo urbano deben solicitarlo por escrito a la Secretaría, presentando el estudio debidamente suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano, en el que manifieste que al predio objeto de la solicitud le aplica el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano; así como, sus efectos en el entorno de acuerdo al Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

La recepción de la solicitud no implica su aprobación. La Secretaría notificará al interesado si es posible la aplicación del sistema en el predio objeto de la solicitud, en un plazo de quince días hábiles y de conformidad con lo establecido en la Ley, el presente reglamento y el Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

Si en el plazo antes señalado el solicitante no obtuviera respuesta se entenderá por denegada la solicitud. En caso de que se determine que no es factible la aplicación del sistema al predio del solicitante, se le notificará de la negativa.

Si resulta procedente la solicitud del interesado, la Secretaría decidirá si la transferencia se lleva a cabo con potencial de la reserva pública, dando prioridad a los predios ubicados en el perímetro "A" del Centro Histórico que señalan los Programas de Desarrollo Urbano, principalmente a los edificios catalogados. En caso de que se decidiera hacerlo con potencial de predios particulares se notificará al propietario del predio emisor.

Artículo 57. Una vez autorizada la operación de transferencia, el propietario del predio receptor debe realizar la cesión onerosa al Fideicomiso, de acuerdo al avalúo emitido por la instancia competente en el Distrito Federal, además del pago de derechos por concepto de inscripción en el Registro, con base en el Código Financiero del Distrito Federal, con lo cual la Secretaría deberá emitir la constancia de derechos de desarrollo.

Artículo 58. Para que la Secretaría inscriba la resolución correspondiente en el Registro y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito

Federal, el solicitante deberá presentar los recibos de pago emitidos por la Tesorería del Distrito Federal por concepto de derechos de inscripción al Registro y por la cesión onerosa al Fideicomiso.

Una vez inscrita la resolución, el interesado solicitará el certificado de zonificación que ampare la nueva intensidad de construcción permitida en el predio. El potencial transferido no será susceptible de edificarse o aprovecharse, sino hasta que se cuente con el certificado correspondiente.

■ NORMA GENERAL DE ORDENACION NUMERO 12.

SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

La Norma de Ordenación General No. 12, establece que el potencial de desarrollo se extrae de las áreas históricas, arqueológicas y patrimoniales, así como de las áreas de actuación en suelo de conservación y que la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal señala en su artículo 51.

A través del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano se podrá autorizar el incremento del número de niveles y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera.

Las áreas receptoras de la transferencia pueden ser las definidas con Potencial de Desarrollo, las de Integración Metropolitana y donde aplica la Norma de Ordenación General número 10 . El cálculo para determinar el potencial de transferencia, se basa en los coeficientes de ocupación (COS) y utilización del suelo (CUS). Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación.

Las áreas donde aplica esta norma, serán determinadas en los Programas de Desarrollo Urbano correspondientes, conforme al proceso de planeación respectivo, en el marco de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.

Los procedimientos para la emisión y recepción del potencial de desarrollo urbano, se establecen en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, su Reglamento y los Lineamientos correspondientes.

■ LA CIRCULAR 1(1)88) QUE CONTIENE LAS BASES GENERALES ADMINISTRATIVAS PARA LA APLICACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

Bibliografía

Por Mauricio de Lille García. Consultor en Desarrollo Sustentable. **Análisis Económico – Legal de los permisos Transferibles de Desarrollo** Febrero 2003.

Sección 1.01 Carlos Morales Schechinger, **Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, El caso de la Ciudad de México.** agosto, 2004

Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. **Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.** México, 29 de enero 2004.

Gobierno del Distrito federal. **Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda. Manual Administrativo.** 16 de Agosto del 2001.

INDAABIN. Procedimiento técnico para la elaboración de Trabajos valuatorios que permiten dictaminar el Valor de Terrenos Urbanos.

Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Finanzas. **Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria, así como de autorización y registro de personas para practicar avalúos.** 2002.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. **Leyes Federales y Distrito federal.** 20/Abril/ 2007.

EL PROGRAMA "ÉCHAME UNA MANITA" **C/ SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD** 1991-1994.

Gobierno del distrito Federal. LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL 7 de febrero de 1996.

Gobierno del Distrito Federal. Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Tercer informe de trabajo. Octubre 2003.

Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara. **Reglamento para la Zona denominada como Centro Histórico, Barrios y Zonas Tradicionales del Municipio de Guadalajara.** 14 /12/ 2000.

Reglamento Urbano de los Sitios Culturales y Zonas de Transición del Municipio de Morelia, Estado de Michoacán 22 de Mayo de 1998.

Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa. Del fomento al Desarrollo Urbano. De la Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano . 1ro de septiembre del 2004.

Gobierno del Estado de México. Programa Sectorial de Desarrollo Regional 2003-2005.

Gobierno del Distrito Federal. **Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo. Propuesta de operación.** Febrero 2000. (Inédito) Análisis Económico Legal de los Permisos Transferibles de Desarrollo

Otras páginas en Internet relacionadas consultadas y no citadas en el documento:

<http://www.indaabin.gob.mx>

http://www.geomatica.veracruz-puerto.gob.mx/cigem/uso_del_suelo.asp

http://www.asambleadf.gob.mx/Marco_Leg/reglamen/r207/r207p.htm

<http://www.eluniversal.com.mx/ciudad/80516.html>