



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

**RETOS ANTE LA CORRUPCIÓN EN LOS PROCESOS DE GESTIÓN URBANA
PARA LA REALIZACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS. EL CASO DE UN
PROYECTO DE VIVIENDA EN LA COLONIA MORELOS DE LA ALCALDÍA
VENUSTIANO CARRANZA.**

TESIS

**PARA OPTAR POR EL GRADO DE
MAESTRO EN URBANISMO**

PRESENTA:

EDGAR REYES NIETO

TUTOR:

MTRA. CELIA ELIZABETH CARACHEO MIGUEL
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.

MIEMBROS DEL COMITÉ TUTOR:

DRA. PAMELA ILEANA CASTRO SUÁREZ
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.
DRA. EFTYCHIA DANAI BOURNAZOU MARCOU
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.
MTRO. ENRIQUE SOTO ALVA
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.
DR. HÉCTOR QUIROZ ROTHE
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.

CIUDAD UNIVERSITARIA, CD. MX., JUNIO DE 2019



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.

Índice.

Introducción	3
I. Descripción de la Actividad Profesional.	
Proceso de Gestión Urbana.	
1.1 Antecedentes. Percepción General de la Corrupción en México	7
1.2 Contexto Político y Normativo de la Alcaldía Venustiano Carranza	8
1.3 Ubicación y duración de la Actividad Profesional	12
1.4 Valor del Inmueble y Mercado de Vivienda	16
1.5 Metodología Aplicada. Gestión de Trámites y Licencias	27
II Síntesis del producto de la Actividad Profesional.	
Caso Proyecto de Vivienda de Interés Medio, Colonia Morelos.	
2.1 Sectores Metropolitanos	36
2.2 Conservación Patrimonial	38
2.3 Marco Jurídico del Desarrollo Inmobiliario en la Ciudad de México	41
2.4 Diagnostico y retos de la Gestión Urbana	45
III Conclusiones	56
IV Anexos y fuentes	60

Introducción.

La corrupción en México es percibida como el segundo problema más importante del país sólo después de la delincuencia, esto de acuerdo con el informe Latinobarómetro 2018. En términos de progreso en la lucha contra la corrupción, México se identifica como uno de los países más pesimistas, pues un 74% de la población considera que aumentó en el último año, pero quizás lo más preocupante es la actitud y el comportamiento de los ciudadanos ante este problema. Cuando se les preguntó si están de acuerdo o desacuerdo con la frase “Cuando se sabe de algo corrupto es mejor quedarse callado” un 52% de la población en México respondió que es mejor guardar silencio (Corporación Latinobarómetro 2018).

El Índice de Percepción de la Corrupción (IPC) 2018, elaborado por Transparencia Internacional (TI), mide la corrupción en el sector público de 180 países y territorios, a los cuales se les asigna una puntuación de 0 (corrupción elevada) a 100 (transparencia elevada). México se ubica en el puesto 138 de 180, con una calificación de 28, tres lugares por debajo del mismo estudio de 2017, está dentro de los 5 países con la calificación más baja del continente americano, solo 10 puntos por arriba de Venezuela, último lugar de la zona.

En este contexto el presente documento describe el proceso de Gestión y Trámites ante Instancias Gubernamentales en la Ciudad de México para la autorización de un Desarrollo Inmobiliario (Condominio de Uso Habitacional) y como la Gestión Urbana limita o en algunos casos permite el mal aprovechamiento del Suelo Urbano. El Sector Inmobiliario juega un papel crucial en el desarrollo económico y el crecimiento de la ciudad; sin embargo, actualmente esta labor se desarrolla dentro de un contexto de desconfianza y rodeado de actos de corrupción.

Fue en junio del 2012 cuando después de terminar los créditos de la Maestría en Desarrollo Inmobiliario, junto con un amigo iniciamos este proyecto. Con las bases teóricas y conocimientos adquiridos en la Maestría, aunado a las ganas de emprender y sobre todo la convicción y la confianza en poder brindar una mejor alternativa de vivienda a la que actualmente se oferta en el mercado, iniciamos la planeación de lo que sería Hogares Red

S.A. de C.V., sociedad de ambos para poder promover este Desarrollo Habitacional. Pero no fue sino hasta agosto de 2015, poco más de tres años después que nos concebimos ya como empresa e iniciamos los trámites para la compra del predio donde materializaríamos el proyecto.

Este documento tiene como objetivo dar cuenta del proceso de Gestión Urbana que se sigue ante Dependencias Gubernamentales para la autorización de un Desarrollo Inmobiliario; cada predio tiene una normatividad específica y dependiendo de su ubicación los requisitos son diferentes. En términos prácticos y de experiencia profesional este documento sólo describe la Gestión Urbana y trámites realizados para el predio ubicado en la calle Ferrocarril Interoceánico número 60 en la colonia Morelos de la Alcaldía Venustiano Carranza, desde la compra del predio, la demolición del inmueble existente hasta la autorización del Nuevo Proyecto. Los trámites se realizaron ante las siguientes Instancias Gubernamentales:

- VUD, Ventanilla Única de la Alcaldía Venustiano Carranza.
- Subtesorería de Catastro y Padrón Territorial de la Ciudad de México.
- SEDEMA, Secretaria de Medio Ambiente.
- SACMEX, Sistema de Aguas de la Ciudad de México.
- INAH, Instituto Nacional de Antropología e Historia.
- SEDUVI, Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El objetivo principal de este proyecto es la construcción y comercialización del Desarrollo Inmobiliario denominado “Condominio FC 60”, desarrollo habitacional de 11 departamentos en condominio vertical en la ubicación antes mencionada. El objetivo final de la Gestión Urbana realizada es el registro de la manifestación de Construcción tipo “B” ante la Alcaldía Venustiano Carranza, este trámite es la autorización para dar inicio de obra y en sentido estricto significa que el proyecto a edificar cumple con la Normatividad vigente además de las factibilidades necesarias para ser aprobado.

La oferta de vivienda en el mercado actual de interés medio o inferior es deficiente y a un elevado costo económico. Se necesita brindar vivienda verdaderamente habitable y no sólo que cumpla con mínimos normativos, al promover este proyecto y sobre todo al realizar la Gestión y Trámites, me pude percatar del porqué la oferta actual de vivienda en la mayoría

de los casos es deficiente y a un costo económico alto. Como se describe más adelante, intentar aprobar un Desarrollo Inmobiliario requiere de gestionar trámites ante diversas dependencias y los tiempos de respuesta en la mayoría de los casos son extremadamente largos y si agregamos que algunos de los trámites son seriados, esto significa que para ingresar un segundo trámite se requiere la resolución del primero, haciendo imposible avanzar en distintas dependencias al mismo tiempo. Esto se transforma en meses de espera que para toda empresa significan costos indirectos muy altos que repercutirán cuando se fije el precio final de venta de la oferta inmobiliaria, además de las condiciones del mercado inmobiliario.

De aquí la necesidad de sentar bases y hacer notar que la Gestión Urbana en la Ciudad de México no está funcionando y que de cierta manera la misma Normatividad vigente genera el desorden urbano con el que está creciendo la ciudad.

Además de estas limitantes, otro gran problema al que nos enfrentamos las pequeñas empresas es la falta de alternativas de Financiamiento, que no existen, al menos no para empresas como la nuestra. El tema de la corrupción en la Gestión Urbana es real y existe, pero tiene al menos una salida: pagar e incurrir en actos de corrupción. En el caso del Financiamiento, una empresa como la nuestra no tiene acceso a opciones de crédito y financiamiento, como la mayoría de los Desarrolladores Inmobiliarios de grandes empresas; emprender y querer ofertar una alternativa a lo ya existente en el mercado se frena no sólo por la corrupción en la Gestión Urbana, sino además por las reglas de operación de las instituciones financieras, que se limitan a otorgar créditos únicamente a empresas que tienen la capacidad económica de dar en garantía los montos solicitados.

Realizamos el trámite para la obtención de un Crédito Puente con Banco Inmobiliario Mexicano (B.I.M.) y después de meses de cumplir con sus requisitos y demostrar que nuestro proyecto era rentable y técnicamente viable, el último requisito solicitado fue dar como garantía al Banco una propiedad o tener como capital disponible mínimo un 30% del total del monto del crédito solicitado. Nos fue imposible otorgar la garantía solicitada al Banco y no obtuvimos el Crédito Puente.

Para materializar un Desarrollo Inmobiliario sin ningún Financiamiento se necesita al menos el capital necesario para la compra del terreno, el costo del Proyecto Ejecutivo y la Gestión, además de al menos el 60% del costo de la obra y su supervisión. Para que con la preventa se pueda concluir el proyecto sin comprometer las fechas de entrega y evitar así cualquier problema legal con los compradores. El capital inicial con el que emprendimos se invirtió en las primeras dos etapas del desarrollo del proyecto (Terreno, Proyecto Ejecutivo y Gestión) y para la obra la única alternativa que teníamos era un financiamiento.

El no tener una garantía (o al menos un fiador solidario) para el Crédito Puente, además del agotamiento de los recursos económicos que teníamos destinados para el proyecto, nos orilló a tomar la decisión de al menos de momento detener el proyecto y esperar un mejor momento para reactivarlo.

No es la finalidad de este documento señalar culpables, sino de visibilizar el problema de la corrupción en la Gestión Urbana actual y dar cuenta de que se debe mejorar la oferta de Vivienda en la Ciudad de México, está claro que se necesita un cambio en la Normatividad actual, ajuste que sin duda alguna no será fácil pero la intención de este trabajo es unirse a las voces que pedimos un cambio en el espacio Urbano y una mejora continua y actualizada de la Normatividad Urbana que será la que a final de cuentas limite el crecimiento desordenado y obligue a los desarrolladores a ofertar vivienda digna y al alcance de todos.

I. Descripción de la Actividad Profesional. Proceso de Gestión Urbana.

1.1 Antecedentes. Percepción General de la Corrupción en México.

Los Resultados del Índice de Percepción de la Corrupción (IPC) 2018, publicado en Berlín el 29 de enero de 2019, por Transparencia Internacional (TI), revelan la incapacidad de la mayoría de los países para controlar la corrupción, lo que a su vez contribuye a una crisis de la democracia en todo el mundo. A nivel global el informe reveló que Somalia y Siria son los países más corruptos del mundo, mientras que Dinamarca y Nueva Zelanda son los más transparentes. También muestra que en América Latina, Venezuela y Nicaragua son los países más corruptos mientras que Uruguay y Chile sobresalen por sus bajos niveles de corrupción.

Más de dos tercios de los países analizados obtienen menos de 50 puntos. La puntuación media es tan sólo de 43. Desde 2012, solamente 20 países han registrado mejoras significativas en sus respectivas puntuaciones; entre ellos figuran Estonia y Costa de Marfil. En otros 16 países, entre los que destacan Australia, Chile y Malta, las puntuaciones han empeorado de forma significativa.

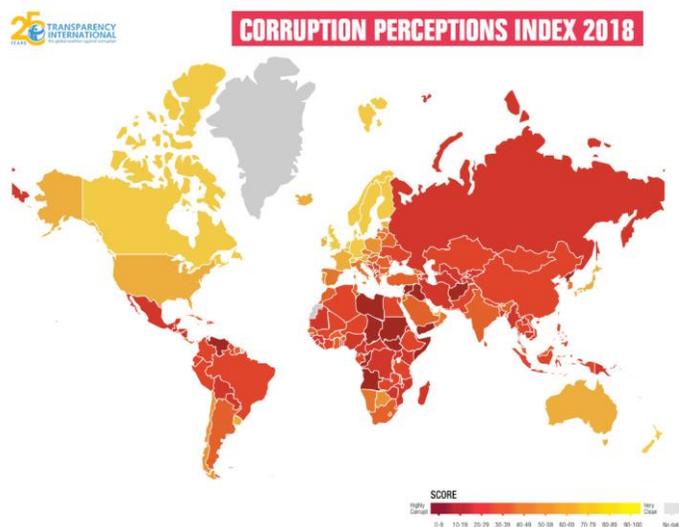


IMAGEN 1. Índice de Percepción de la Corrupción a nivel Mundial 2018. Fuente: Transparencia

El Estudio Latinobarómetro 2018, fue realizado por la Corporación Latinobarómetro, una Organización No Gubernamental (ONG) sin fines de lucro con sede en Santiago de Chile. Esta ONG en 1995, realizó el primer trabajo que incluyó ocho países: Argentina, Brasil,

Chile, México, Paraguay, Perú, Uruguay y Venezuela. A partir de 1996, el estudio se hace en 17 países, incorporándose en 2004 República Dominicana, completando así los 18 países latinoamericanos con la excepción de Cuba. La medición de 2018 se realizó entre el 15 de junio y el 2 de agosto de 2018.

Sus resultados revelan que hay siete países donde la corrupción está en primer y segundo lugar de importancia como problema principal del país: Colombia, Perú, Brasil, México, Paraguay, República Dominicana y Bolivia.

En México, Paraguay y República Dominicana la corrupción ocupa el segundo lugar con 14%, 13% y 12% respectivamente. México en particular enfrenta cuatro problemas principales: Delincuencia, corrupción, situación política y la economía, en ese orden de importancia. Estos datos dan cuenta de que la corrupción se ha posicionado en la agenda en toda América Latina y no sólo en nuestro país. Independientemente del lugar que ocupa la corrupción como problema principal de cada país, lo que más preocupa es la percepción de aumento de este fenómeno que no disminuye, al contrario va en aumento.

1.2 Contexto Político y Normativo de la Alcaldía Venustiano Carranza.

La corrupción en el Sector Inmobiliario puede aumentar hasta en un 10% el costo de un Proyecto Inmobiliario en la Ciudad de México y una obra puede prolongarse hasta por dos años si no se accede a cometer actos corruptos; esto de acuerdo con el Diagnóstico de corrupción en el Sector Inmobiliario, elaborado por Mexicanos contra la Corrupción y la Impunidad (MCCI) y Mejor Ciudad, estudio realizado con la participación de un grupo de desarrolladores entre noviembre de 2017 y febrero de 2018. Mexicanos contra la Corrupción y la Impunidad (MCCI), es una Asociación Civil sin fines de lucro, comprometida con la consolidación del Estado de Derecho en México a través de una agenda integral dedicada a prevenir, sancionar y erradicar la corrupción e impunidad sistémicas que prevalecen en los sistemas públicos y privados de nuestro país.

El sector inmobiliario ha sido uno de los más señalados por cometer actos de corrupción, de acuerdo con el Índice Doing Business del Banco Mundial¹, el trámite que presenta más actos de corrupción es la Manifestación de Construcción, según este estudio a cambio de otorgar este trámite en algunas alcaldías de la capital mexicana se cobra una tasa por unidad construida y el monto final para concluir este registro oscila entre los 2 y 15 millones de pesos, según los desarrolladores que formaron parte del estudio.

En la Ciudad de México para poder obtener un permiso de construcción (Manifestación de Construcción) es necesario realizar al menos 10 trámites previos, mismos que se componen de otros muchos requisitos que se presentan ante varias autoridades y dependencias:

- Ventanilla Única de la Alcaldía correspondiente.
- Secretaría del Medio Ambiente (SEDEMA).
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI).
- Secretaría de Movilidad de la Ciudad de México (SEMOVI).
- Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).
- Comisión Federal de Electricidad (CFE).
- Sistema de Transporte Colectivo Metro (STC Metro).
- Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).
- Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA).
- Secretaria de Finanzas.

Entre otras, cabe hacer énfasis que todos estos trámites se realizan de manera presencial.

El marco jurídico del Desarrollo Inmobiliario en la Ciudad de México es complejo y confuso, ya que se conforma de por lo menos ocho instrumentos entre leyes, códigos, reglamentos y programas. Además de documentos rectores como el Programa General de Desarrollo Urbano y algunos de estos no han sido actualizados en mucho tiempo, por lo que resultan obsoletos. Esto ha propiciado la aplicación de otros instrumentos que permiten

¹ El proyecto Doing Business proporciona una medición objetiva de las regulaciones para hacer negocios y su aplicación en 190 economías y en algunas ciudades seleccionadas en el ámbito subnacional.

modificar los usos de suelo, entre ellos, las Normas Generales de Ordenación, la Traslación de Potencialidad y los Sistemas y Polígonos de Actuación. Estos instrumentos, aunque legales, aumentan la confusión y desconfianza de los ciudadanos hacia el desarrollo inmobiliario pues deja ver muchas excepciones que atentan contra el ordenamiento y la conservación territorial.

La cantidad de trámites y las diversas instancias y dependencias en las que se realizan, además del complejo y difuso marco jurídico no sólo propician la corrupción, sino que también diluye las responsabilidades. Esta situación hace prácticamente imposible la rendición de cuentas y fomenta la impunidad en la Gestión Urbana del Sector Inmobiliario en la Ciudad de México.

El Registro de la Manifestación de Construcción como ya se mencionó antes es el trámite que presenta más actos de corrupción, debido a que es el último trámite antes de poder iniciar una obra y en él residen o es el conjunto de todos los trámites realizados previamente. A pesar de que las Alcaldías no emiten una licencia de construcción como tal, sino sólo registran el expediente presentado por los particulares, por eso el nombre del trámite (Registro de Manifestación de Construcción). La mecánica para orillar al desarrollador a incurrir en un acto de corrupción es hacer observaciones injustificadas a los documentos, solicitando requisitos por encima de la ley y llevando los plazos legales hasta el extremo.

En sentido estricto, los encargados de vigilar el cumplimiento de la Normatividad vigente que apliquen sobre el proyecto a registrar es el Director Responsable de Obra (DRO) y los Corresponsables; son ellos los que al firmar la responsiva al proyecto adquieren la responsabilidad de dar seguimiento y cumplimiento a toda la Normatividad que aplique sobre ese Inmueble y el predio. Ellos darán seguimiento y vigilarán todo el proceso de la obra hasta la obtención de la Licencia de Operación, dando fe de que lo construido coincide con lo registrado en cada uno de los planos y memorias técnicas del Proyecto Ejecutivo.

La Ventanilla Única de la Alcaldía, únicamente revisa que los requisitos estén completos y en teoría después de esta revisión, deberían realizar el registro. Sin embargo, como resultado de la ambigüedad del Marco Normativo a los funcionarios se les permite actuar en base a su criterio y como de ellos depende el aceptar o no la documentación, hacen observaciones injustificadas a los documentos o solicitan algún documento más que no esta en la lista de requisitos para así poder llevar al máximo los tiempos y orillar al desarrollador a incurrir en un acto de corrupción. De no acceder a esto el proyecto se puede retrasar de seis meses a dos años y en algunos casos no ser aprobado.

Pero no sólo en el Registro de la Manifestación de Construcción se da esta situación, en mi experiencia profesional para la Gestión de este proyecto, puedo mencionar que además de este trámite que se realiza en Ventanilla Única de la Alcaldía correspondiente, una de las dependencias con mayor corrupción es SACMEX (Sistema de Aguas de la Ciudad de México) en esta dependencia se realizan mínimo dos de los trámites indispensables para el Registro de la Manifestación de Construcción; la Factibilidad Hidráulica y el Sistema Alternativo Pluvial, ambos no tienen costo pero el segundo requiere de la realización del Proyecto Técnico (planos y memorias de cálculo) avalado con la responsiva de un Director Responsable de Obra (DRO), los tiempos de respuesta entre un trámite y otro son extremadamente largos.

1.3 Ubicación y duración de la Actividad Profesional.

Análisis del Sitio.

El análisis del sitio es fundamental en la planeación de un Desarrollo Inmobiliario, las calles, los edificios, incluso los parques no crecen y se organizan por si mismos, el hombre, en forma planificada o espontanea los construye. El resultado armonioso y funcional o no, depende en muchas ocasiones de cuan bien se realizó el análisis del sitio antes de proceder al desarrollo inmobiliario.

En la antigüedad se pensó que el medio físico determinaba el carácter de la vida, después este punto de vista fue superado, en el sentido de que el medio físico no tenía influencia sobre ella. Ambos puntos de vista no son válidos, el organismo y el ambiente se interrelacionan.

La tecnología ha permitido modificar en forma cada vez mayor al medio ambiente, en ocasiones sus obras de “alta ingeniería” han perdido la escala humana, el medio ambiente creado por el hombre, en muchas ocasiones se ha vuelto contra él. La contaminación de las grandes metrópolis es un claro ejemplo de ello.

La planeación de los Desarrollos Inmobiliarios con base en un análisis del sitio y una adecuación a él, permitirá convivir al desarrollo con el medio ambiente, sin deteriorarlo, sino al contrario logrando que las actividades humanas se den en un medio ambiente agradable y no hostil como el que hemos creado en muchas de nuestras grandes ciudades.

El sitio no solo es una relación de edificios y calles, sino es todo un sistema de estructuras, superficies y espacios, seres vivientes, actividades económicas, clima, entre otros aspectos inherentes al sitio.

El predio donde se desarrolla el proyecto “Condominio FC 60” está ubicado en el número 60 de la calle Ferrocarril Interoceánico en la colonia Morelos. Esta colonia tiene una superficie de 87.02 Ha. que representa el 2.60% del total de la Alcaldía.



IMAGEN 2. Polígono de la Colonia Morelos.

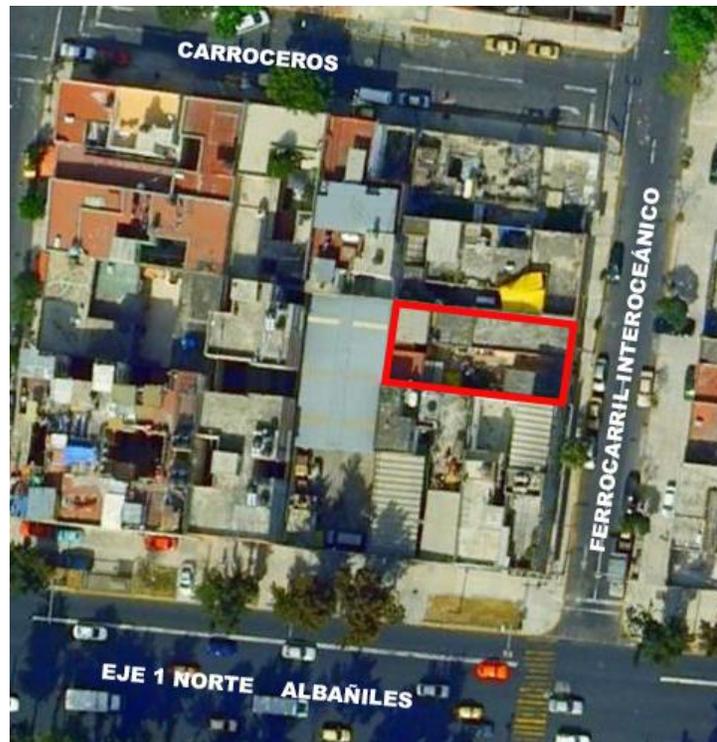


IMAGEN 3. Marcada en rojo, la ubicación del predio.

Situación y características del predio.

El terreno de nuestro interés se encuentra actualmente libre de construcción alguna, pues como parte del trabajo de Gestión de este Proyecto, se tramita la Licencia de Construcción Especial, en su Modalidad de Demolición (Licencia de Demolición). Los trabajos se realizaron con base a la autorización número LEVC/0017/2016/DEM con fecha de 15 de julio de 2016, otorgada por el Director General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Venustiano Carranza, previo Visto Bueno del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) otorgado en la autorización número 092/16 del Director de Autorizaciones e Inspecciones del INAH.

Al norte colinda con una casa habitación de un solo nivel con altura de 4 m. aproximadamente (lote no. 8), al Sur colinda con un edificio de tres niveles abandonado y con una altura de 12 m. aproximadamente (lote no. 5), así como con dos casas habitación de un solo nivel y altura de 3.5 m. aproximadamente (lotes 6 "A" y 6 "B"), al poniente colinda con una bodega cubierta de lámina metálica de altura aproximada a los 4 m. (lote no. 4) y al Oriente con la calle Ferrocarril Interoceánico con un arroyo vehicular de 16 metros.



IMAGEN 4. Frente del terreno después de la demolición protegido con un tapial de madera.



IMAGEN 5. Vista interior del terreno
(Poniente).



IMAGEN 6. Vista interior del terreno
(Sur).

Clasificación de Uso del Suelo para el Predio.

Según el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con Folio Número 36803-151REED17 de fecha de expedición 29 de mayo de 2017 la zonificación que le corresponde es HC/4/25Z (Habitacional con comercio en planta baja, 4 niveles máximos de construcción, 25% mínimo de área libre y densidad "Z": número de viviendas resultado de dividir la superficie máxima de construcción entre la superficie por cada vivienda).

De acuerdo con la superficie total del predio de 252.99 m², la superficie máxima de construcción permitida por la zonificación vigente es 758.97 m².

1.4 Valor del Inmueble y Mercado de Vivienda.

Cuando se ubicó el predio y se inició la gestión para la adquisición del inmueble el avalúo practicado en ese momento (junio del 2015) arrojó un valor comercial de \$2,150,000.00 (dos millones ciento cincuenta mil pesos 00/100); la compra se negoció y se concretó en dos millones de pesos. El avalúo enlistaba las siguientes características.

Fecha: 01/10/2015
Avalúo No. V-15090007
Nº Único: A-COM-2015-54417
Registro T.D.F: V-0689-57

III.-TERRENO

CALLES TRANSVERSALES, LÍMITROFES Y ORIENTACIÓN:

PREDIO CON FRENTE ORIENTADO AL ORIENTE CON CALLE FERROCARRIL INTEROCEANICO SU UBICACION, ENTRE LA CALLE DE CARROCEROS AL NORTE Y CALLE ALBAÑILES AL SUR.

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

Fuente: Escritura
Número escritura: 10031
Número notaría: 3
Entidad federativa: DISTRITO FEDERAL
Número volumen: ND
Nombre de notario: JOSÉ FELIPE CARRASO ZANINI

Orientación	Medida En Metros	Descripción Colindante
NORTE	25	CON EL LOTE NUMERO OCHO
SUR	25	CON LOS LOTES NUMERO CINCO, SEIS A Y SEIS B
ORIENTE	11	CON LA QUINTA CALLE DEL FERROCARRIL INTEROCEANICO
PONIENTE	11	CON EL LOTE NUMERO CUATRO DE LA MISMA MANZANA

SUPERFICIE TOTAL SEGÚN:

Ident. Fracción	Sup Fracción	Fzo	Fub	FFr	Ffo	Fsu	Clave Área De Valor	Valor	Descripción	Fre
1	253.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	A11011	1.00	No aplica	1.00
SUPERFICIE TOTAL TERRENO:										\$253.00

TOPOGRAFÍA Y CONFIGURACIÓN: Plano
CARACTERÍSTICAS PANORÁMICAS: ZONA URBANA CON CONSTRUCCIONES PROPIAS DEL LUGAR
DENSIDAD HABITACIONAL: Media, 400 hab/ha una vivienda por lote de 125 m²
SERVIDUMBRE O RESTRICCIONES: LAS QUE DETERMINE EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACION VENUSTIANO CARRANZA

Fecha: 01/10/2015
Avalúo No. V-150900071
Nº Único: A-COM-2015-54417
Registro T.D.F: V-0689-57

XI.- CONSIDERACIONES PREVIAS A LA CONCLUSIÓN

PARA LOS EFECTOS DEL "MANUAL DE PROCEDIMIENTOS Y LINEAMIENTOS TÉCNICOS DE VALUACIÓN INMOBILIARIA, PUBLICADO POR LA SECRETARÍA DE FINANZAS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 08 DE DICIEMBRE DE 2013 CON EL NÚMERO VI.

AVALÚO COMERCIAL: EL DICTAMEN TÉCNICO PRACTICADO POR PERSONA AUTORIZADA O REGISTRADA ANTE LA AUTORIDAD FISCAL, QUE PERMITE ESTIMAR EL VALOR COMERCIAL DE UN BIEN INMUEBLE, CON BASE EN SU USO, CARACTERÍSTICAS FÍSICAS, ADEMÁS DE LAS CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LA ZONA DONDE SE UBICA, ASÍ COMO LA INVESTIGACIÓN, ANÁLISIS Y PONDERACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO, Y QUE CONTENIDO EN UN DOCUMENTO O ARCHIVO ELECTRÓNICO QUE REÚNA LOS REQUISITOS MÍNIMOS DE FORMA Y CONTENIDO ESTABLECIDOS EN EL PRESENTE MANUAL, SIRVE COMO BASE PARA DETERMINAR ALGUNA DE LAS CONTRIBUCIONES ESTABLECIDAS EN EL CÓDIGO.

AVALÚO CATASTRAL: EL DICTAMEN TÉCNICO PRACTICADO POR PERSONA AUTORIZADA O REGISTRADA ANTE LA AUTORIDAD FISCAL, QUE SIRVE PARA APOYAR AL CONTRIBUYENTE PARA SOLICITAR LA MODIFICACIÓN DE DATOS CATASTRALES Y PERMITE DETERMINAR EL VALOR CATASTRAL DE UN BIEN INMUEBLE CON BASE EN SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS (USO, TIPO, CLASE, EDAD, INSTALACIONES ESPECIALES, OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ELEMENTOS ACCESORIOS) APLICANDO LOS VALORES UNITARIOS DE SUELO Y CONSTRUCCIONES QUE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DEL D.F. EMITE EN EL CÓDIGO FISCAL QUE APLIQUE."

EL PRESENTE AVALÚO ES DE USO EXCLUSIVO DEL(OS) SOLICITANTE(S) PARA EL DESTINO O PROPÓSITO EXPRESADO EN LA HOJA 1, CAPÍTULO I, POR LO QUE NO PODRÁ SER UTILIZADO PARA FINES DISTINTOS.

LA VIGENCIA DEL PRESENTE DOCUMENTO ESTARÁ DETERMINADA POR SU PROPÓSITO O DESTINO Y DEPENDERÁ BÁSICAMENTE DE LA TEMPORALIDAD QUE ESTABLEZCA EN SU CASO LA INSTITUCIÓN EMISORA DEL AVALÚO, LA AUTORIDAD COMPETENTE O LOS FACTORES EXTERNOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR COMERCIAL.

LA EDAD CONSIDERADA EN EL PRESENTE AVALÚO CORRESPONDE A LA "APARENTE" O "ESTIMADA" POR EL PERITO VALUADOR EN RAZÓN DE LA OBSERVACIÓN DIRECTA DE LOS ACABADOS Y ESTADO DE CONSERVACIÓN, POR LO QUE NO ES NECESARIAMENTE LA EDAD CRONOLÓGICA PRECISA DEL INMUEBLE.

EL FACTOR DE DEMÉRITO APLICADO PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL ENFOQUE DE COSTOS, INCLUYE TANTO LA DEPRECIACIÓN POR EDAD COMO POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN.

SE ANALIZARON LOS VALORES OBTENIDOS EN EL PRESENTE AVALÚO Y EN FUNCIÓN DE LOS FACTORES DE COMERCIALIZACIÓN Y A LAS CONDICIONES QUE ACTUALMENTE PREVALECE EN EL MERCADO INMOBILIARIO DE ESTA ZONA DE LA CIUDAD, SE LLEGA A LAS SIGUIENTES CONCLUSIONES.

CONSIDERACIONES:

- 1.- LOS DATOS Y HECHOS PROPORCIONADOS SON VERDADEROS Y CORRECTOS A NUESTRO SABER Y ENTENDER.
 - 2.- SON ANÁLISIS OPINIONES Y CONCLUSIONES DE TIPO PROFESIONAL Y ESTAN SOLAMENTE LIMITADAS POR LOS SUPUESTOS Y CONDICIONES LIMITANTES.
 - 3.- LOS ANÁLISIS, OPINIONES Y CONCLUSIONES REPORTADOS CORRESPONDEN A UN ESTUDIO PROFESIONAL TOTALMENTE IMPARCIAL.
 - 4.- NO EXISTE POR NUESTRA PARTE NINGUN INTERÉS PRESENTE O FUTURO EN LA PROPIEDAD VALUADA.
 - 5.- SE EFECTUO LA INSPECCION DEL INMUEBLE OBJETO DEL PRESENTE AVALUO EN FORMA PERSONAL Y LOS RESULTADOS OBTENIDOS SERAN GUARDADOS CON ABSOLUTA CONFIDENCIALIDAD.
- NOTA.- EL FACTOR OTRO APLICADO EN EL ENFOQUE DE MERCADO HACE REFERENCIA A LA DIFERENCIA DE CALIDAD DE LOS COMPARABLES.

XII.- CONCLUSIONES SOBRE EL VALOR COMERCIAL

CONSIDERAMOS QUE EL VALOR COMERCIAL CORRESPONDE A :

\$2,150,000.00

Esta cantidad estimamos que representa el valor comercial del inmueble al día:

VALOR REFERIDO:

\$.00

FECHA:

FACTOR:

0

Perito valuador: V-0689-57 GALLEGOS CENTENO, VENANCIO

Registro T.D.F.:

Fecha: 01/10/2015
Avalúo No. V-150900071
Nº Único: A-COM-2015-54417
Registro T.D.F.: V-0689-57

ANEXO FOTOGRÁFICO SUJETO

INMUEBLE OBJETO DE ESTE AVALÚO



018-283-03-000 Exterior



018-283-03-000 Interior



018-283-03-000 Interior



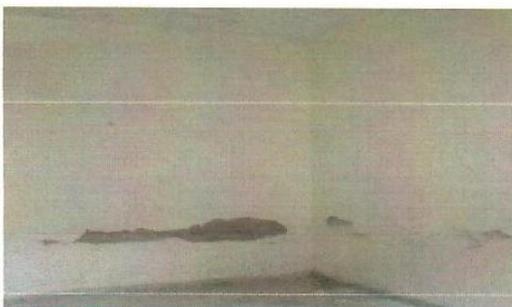
018-283-03-000 Exterior



018-283-03-000 Exterior



018-283-03-000 Interior



018-283-03-000 Interior



018-283-03-000 Interior

Para agosto de 2018, dos años después de la compra y como parte de uno de los requisitos de Banco Inmobiliario (BIM) para otorgar el crédito puente que estábamos solicitando se realizó un nuevo avalúo y como parte de este fenómeno de alza en el valor de los inmuebles en la ciudad de México, el valor comercial del terreno subió a \$3,289,000.00 (tres millones doscientos ochenta y nueve mil pesos 00/100) un 64% más de su valor a la compra en sólo tres años. Las características del avalúo realizado fueron las siguientes.

	Niza No. 62 Col. Juárez, Delegación Cuahutémoc México, D.F., C.P. 06600 Tel: (55) 5535 4225, 5546 0063	Emilio Carranza 732 Sur, Int 902 Col. Centro, Municipio Monterrey Nuevo León, Monterrey., C.P. 64000 Tel: (81) 8344 4093, (81) 1477 7610 y 11	FOLIO	170808870
	UNIDAD DE VALUACIÓN: BUFETE DE AVALÚOS, S.A.		FECHA DEL AVALÚO	11/08/2017
			FECHA DE CADUCIDAD	11/02/2018

AVALÚO COMERCIAL



DATOS DEL VALUADOR			
Nombre del valuador	JAIMÉ BERNARDO ROURA CASTILLA	Cédula	1072983

INFORMACIÓN GENERAL DEL INMUEBLE						
Constructor / Promotor (Solo en Vivienda Nueva)				Nombre de solicitante		
				EDGAR REYES NIETO		
Calle y Núm.	FERROCARRIL INTEROCEANICO 80		Conjunto			
Lote	7	Manzana	F	Colonia	MORELOS	
Municipio	017	Clave Entidad	09	Código postal	15270	

RESUMEN DE VALORES	
ANÁLISIS DEL VALOR COMPARATIVO DE MERCADO	NO APLICA
ANÁLISIS DEL VALOR FÍSICO	\$ 3,288,870.00
ANÁLISIS CAPITALIZACIÓN DE RENTAS	NO APLICA

VALOR COMERCIAL
\$ 3,289,000.00
(TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)



	Niza No. 62 Col. Juárez, Delegación Cuahutémoc México, D.F., C.P. 06600 Tel: (55) 5535 4225, 5546 0063	Emilio Carranza 732 Sur, Int 902 Col. Centro, Municipio Monterrey Nuevo León, Monterrey., C.P. 64000 Tel: (81) 8344 4093, (81) 1477 7610 y 11	FOLIO 170808870
	UNIDAD DE VALUACIÓN: BUFETE DE AVALÚOS, S.A.		FECHA DEL AVALÚO 11/08/2017
			FECHA DE CADUCIDAD 11/02/2018

V. CONCLUSIONES

V.1. RESUMEN DE VALORES

Formúla para obtener el resultado por deterioro estimado.		VALOR DEL TERRENO AVANCE DE OBRA VALOR COMPARATIVO DE MERCADO VALOR FÍSICO VALOR DE CAPITALIZACION DE RENTAS VALOR ESTIMADO HIPOTÉTICO DE BIEN SIN DETERIORO	\$ 3,288,870.00 100.00 % NO APLICA \$ 3,288,870.00 NO APLICA NO APLICA
VM = Valor de mercado VT = Valor total de terreno. Fde = Factor de deterioro. Rde = Resultado del deterioro estimado.	$Rde = ((VM - VT) * Fde) + VT$		

Consideraciones previas a la conclusión:

1. Son análisis, opiniones y conclusiones de tipo profesional y están solamente limitadas por los supuestos y condiciones limitantes.
2. Los análisis, opiniones y conclusiones reportados corresponden a un estudio profesional totalmente imparcial.
3. No existe por nuestra parte ningún interés presente o futuro inmediato en la propiedad valuada.
4. Los honorarios no están relacionados con el hecho de concluir un valor predeterminado o en la dirección que favorezca la causa del cliente, el monto del valor estimado, la obtención de un resultado estipulado o la ocurrencia de un evento subsecuente.
5. Personalmente hice la inspección de los bienes objeto de este avalúo y manifestamos que los resultados serán guardados con absoluta confidencialidad.

NINGUNO

NINGUNO

V.2. CONCLUSION

VALOR COMERCIAL DEL INMUEBLE: \$ 3,289,000.00

Con letra: (TRES MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS 00/100 M.N.)

11 de agosto de 2017


 Valuador

Valuador : JAIME BERNARDO ROURA CASTILLA
 Cédula Profesional : 1072983
 Especialidad : INMUEBLES
 Cédula especialidad : 6075461



Niza No. 62
Col. Juárez, Delegación Cuahutémoc
México, D.F., C.P. 06600
Tel: (55) 5535 4225, 5546 0063

Emilio Carranza 732 Sur, Int 902
Col. Centro, Municipio Monterrey
Nuevo León, Monterrey., C.P. 64000
Tel: (81) 8344 4093, (81) 1477 7610 y 11

FOLIO	170808870
FECHA DEL AVALÚO	11/08/2017
FECHA DE CADUCIDAD	11/02/2018

UNIDAD DE VALUACIÓN: BUFETE DE AVALÚOS, S.A.

REPORTE FOTOGRÁFICO



ENTORNO



FACHADA POSTERIOR



TERRENO



TERRENO



TERRENO



TERRENO



Así como es importante el análisis del sitio para el éxito de un Desarrollo Inmobiliario, el Estudio de Mercado es sin duda alguna igual de importante y define el tipo de vivienda a desarrollar y fija los costos a los cuales se podría desplazar el producto. El estudio de mercado realizado a nuestro Proyecto arrojó los siguientes datos:

Precios por edad de la vivienda en la delegación Venustiano Carranza por m2 (pesos)			
Departamento			
Edad	Promedio	Máximo	Mínimo
Nuevo	\$ 19,091.00	\$ 24,517.00	\$ 13,665.00

Precios por edad de la vivienda en Colonias de la delegación Venustiano Carranza por m2 (pesos)			
Departamento			
colonia	Promedio	Máximo	Mínimo
Artes Graficas	\$ 19,072.00	\$ 21,862.00	\$ 16,283.00
Aviación Civil	\$ 10,192.86	\$ 13,136.68	\$ 7,249.04
Federal	\$ 20,562.00	\$ 21,845.00	\$ 19,280.00
General Ignacio Zaragoza	\$ 24,183.00	\$ 26,703.00	\$ 21,664.00
Jardín Balbuena	\$ 23,615.00	\$ 28,750.00	\$ 18,480.00
Moctezuma 2da Secc	\$ 19,777.00	\$ 22,584.00	\$ 16,969.00
Moctezuma	\$ 18,804.00	\$ 23,745.00	\$ 13,864.00
Morelos	\$ 15,046.00	\$ 18,250.00	\$ 7,249.04
Popular Rastro	\$ 15,046.00	\$ 22,301.00	\$ 7,792.00
Valle Gomez	\$ 16,508.00	\$ 19,009.00	\$ 14,008.00



NUM	Desarrolladora	Desarrollo	DIRECCION	# DEPTOS	EDAD	Superficie m2	Comunicación m2	RECAMARAS	BAÑOS	ROOF GARDEN P	ROOF GARDEN C	ESTACIONAMIENTO	Bodega	OBSERVACIONES	FUENTE	FOTOGRAFIA	VALOR SUGERIDO					
																	Precio por m2 de terreno	Valor del terreno	Precio por m2 de constr.	Valor Unitario de Reposición	Valor de la constr.	Precio Total
7	La Campana Sa De Cv Compañía	San Andrés	Oriente 178 345, Motezuma	5	0	55	55	2	1			1		*Roof Garden privado para los departamentos de último nivel Costo Adicional	http://departamento.metrinosol.com/Ma-586399696-venta-de-magnifico-departamento-JM		\$8,468.73	\$465,760	\$18,804	\$18,804	\$1,034,220	\$1,500,000
8	N/A	Valle Gomez	Pto año, Valle Gomez	48	0	55.64	55.64	2	1			1		*Entrega en Agosto 2017	https://casas.trovit.com/mostrar/venta/propiedad-venta-en-calle-azules-a-1n10v111Uq		\$1,480.50	\$82,375	\$16,508	\$16,508	\$918,505	\$1,000,880
9	Puls Inmobiliario Vivienda	Popular Rastro	Cobre No. 193, Popular Rastro	272	0	58	52	2	2			1	si	*Entrega inmediata *Gimnasio *Circulo Cerrado *Área de Juegos Infantiles *Elevadores *Salón de usos múltiples	http://www.inmuebles24.com/propiedades/residencial-96-pa-raul-52811973.html		\$10,168.36	\$569,765	\$15,046	\$15,046	\$782,392	\$1,372,157
10	Helen Bienes Raices	Lorenzo Boturini	Lorenzo boturini, Jardin Babuena	9	0	40.82	40.82	1	1			si	1	*Equipado con lavadoras y secadoras de monedas *Interfono.	http://www.inmuebles24.com/propiedades/centric-as-como906-departamentos-de-1-c-2-camaras-52890363.html		\$3,372.03	\$137,646	\$18,480	\$18,480	\$754,354	\$892,000

* El precio sugerido obedece a las condiciones de la región y zona donde se localiza la propiedad, demanda probable y condiciones de mercado. Sólo es un valor sugerido, no representa ningún compromiso, promesa ni notificación de condiciones de venta.



NUM	Desarrolladora	Desarrollo	DIRECCION	# DEPTOS	EDAD	Superficie m2	Comunicación m2	RECAMARAS	BAÑOS	ROOF GARDEN P	ROOF GARDEN C	ESTACIONAMIENTO	BODEGA	OBSERVACIONES	FUENTE	FOTOGRAFIA	VALOR SUGERIDO					
																	Precio por m2 de terreno	Valor del terreno	Precio por m2 de constr.	Valor Unitario de Reposición	Valor de la constr.	Precio Total \$
Hogares Red	Hogares Red	Lecumberti	Ferrocarril Intercolectivo 60, Col. Morelos	11	0	84.01	63.39	2	2	si	si	2	si	Costo Adicional de estacionamiento \$150,000.00			\$7,535.26	\$633,037	\$18,250.00	\$18,250.00	\$1,330,398	\$2,113,435
Hogares Red	Hogares Red	Lecumberti	Ferrocarril Intercolectivo 60, Col. Morelos	11	0	84.53	63.39	2	2	si	si	1	si				\$7,383.72	\$624,145	\$18,250.00	\$18,250.00	\$1,330,398	\$1,954,543
Hogares Red	Hogares Red	Lecumberti	Ferrocarril Intercolectivo 60, Col. Morelos	11	0	80.20	63.39	2	2	si	si	1	si				\$7,383.72	\$592,174	\$18,250.00	\$18,250.00	\$1,330,398	\$1,922,572
1	IDILCA	IDILCA	Norte 25 No. 6, Col. Motezuma	134	0	72	72	2	1	si		1		*Puertas eléctricas *Elevadores *Jesse con juegos infantiles *Gimnasio	https://www.makavelia.com/makavelia/propiedades/moderndy-ma-2a-seccion/5%25C3%25A0v%25C3%25A0Dss		\$1,515.44	\$109,112	\$18,804	\$18,804	\$1,353,888	\$1,463,000
2		LINDBERGH 57	Carlos A. Lindbergh 57, Aviacion Civil	14	0	80	80	3	1	si	si	1	si	*Listo Para entrega *Interfon en cada departamento *Área de lavado	https://www.agencybroker.com/agent/propiedades/493702/index+134+modemetwork		\$15,148.95	\$1,211,916	\$10,193	\$10,193	\$815,429	\$2,027,345
3	Hogares Saica	Jardin Babuena	Viad. Rio de la Piedad 578 Jardin Babuena	46	0	64	60	2	2			1	si	*Op a 2 estacionam. *Sist de cap de agua pluvial *Cajeta de vigilancia *Calentadores solares *Iluminación LED en áreas comunes *Sist. sistam de aguas pluviosas *Elevador	http://www.inmuebles24.com/propiedades/estrenada-primicia-queadapto-queadapto-sobre-vaiaocio-venta-51693794.html		\$13,688.92	\$876,091	\$23,615	\$23,615	\$1,416,900	\$2,292,991
4	Grupo Mivico		Calz. Ignacio Zaragoza 617, Ignacio Zaragoza	5	0	114	75	2	2	39	si	1	si	*Recamara, principal con vestidor y baño. *Área de lavado *Deptos en 2 niveles	https://www.agencybroker.com/agent/propiedades/4999907/index+33+modemetwork		\$2,511.18	\$286,275	\$24,183	\$24,183	\$1,813,725	\$2,100,000

NUM	Desarrolladora	Desarrollo	DIRECCION	# DEPTOS	EDAD	Superficie m2	Construcción m2	RECAMARAS	BAÑOS	ROOF GARDEN P	ROOF GARDEN C	Estruc. en construcción	BODEGA	OBSERVACIONES	FUENTE	FOTOGRAFIA	VALOR SUGERIDO					
																	Precio por m2 de terreno	Valor del terreno	Precio por m2 de constr	Valor Unitario de Reposición	Valor de la constr.	Precio Total \$
5		Grupo Mireo	Colonia Ignacio Zaragoza No. 617, Delegación Miguel Alemán	5	0	75	75	2	2			si	1	si	*Recamara, principal con vestidor y baño *Área de lavado *Depos en 2 niveles		\$25.00	\$1,875	\$24.183	\$24.183	\$1,813,725	\$1,815,000
6	CONSTRU-HOUS E COMX	Mexkoma	Calle 14 N° 20, Mochizuma	12	0	73.61	73.61	3	2			si			*Capor o versacionamiento como rectoria *Área de servicio *Punto eléctrico * CCTV * Interfon * Iluminación Led * Foteocelidas en áreas comunes		\$6,260.53	\$460,838	\$18,804	\$18,804	\$1,384,162	\$1,845,000
7	Optimización de recursos	Aviación Civil	Carlos A. Lindbergh #57, Aviación Civil	14	0	60	60	2	1			si	1	si	*Llato Para entrega *Interfon en cada departamento *Área de lavado		\$20,561.14	\$1,233,668	\$10.193	\$10.193	\$611,572	\$1,845,240
8	Carlos Orta	Residencial Federal	Gobierno del Distrito No 87, Federal	15	0	78	78	2	2			si	1	si	* Elevador *Cisterna *Área de Juegos Infantiles		\$3,796.97	\$296,164	\$20,562	\$20,562	\$1,603,836	\$1,900,000
9	HAUS BLICK BIENES RAICES	Ignacio Zaragoza	Calle 47, General Ignacio Zaragoza	9	0	74.8	71	3	2					1	*Entrega en junio 2017. *Elevador		\$6,883.90	\$514,916	\$18,804	\$18,804	\$1,335,084	\$1,850,000
10	NA	NA	Congreso 319, Federal	12	0	110.0	70	2	1			si	1		*Ascador *Cuadro de lavado *JAULA DE TENDIDO *Elevador		\$4,960.55	\$545,660	\$20,562	\$20,562	\$1,439,340	\$1,985,000

* El precio sugerido obedece a las condiciones de la región y zona donde se localiza la propiedad, demanda probable y condiciones de mercado. Sólo es un valor sugerido, no representa ningún compromiso, promesa ni notificación de condiciones de venta.

1.5 Metodología Aplicada.

Gestión, Trámites y Licencias.

Para tener una visión general del proceso necesario para la comercialización de un Desarrollo Inmobiliario en este caso de Uso Habitacional, podemos identificar seis etapas principales.

ETAPAS PRINCIPALES PARA DESARROLLAR UN PROYECTO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE MEXICO	
FASE 1	FASE 4
Formalización de la Propiedad.	Análisis de Impacto Urbano, Ambiental y patrimonial.
FASE 2	FASE 5
Determinación de Usos y Potencialidades del suelo).	Registro de Proyectos y Etapa de Construcción.
FASE 3	FASE 6
Proceso de demolición, excavaciones e Instalaciones Temporales.	Terminación de la Obra.

Los trámites principales de cada fase se muestran en la siguiente tabla. Cabe señalar que, de acuerdo con las características de cada predio o proyecto, pueden estar sujetos a requisitos específicos o estar exentos de ellos. Aunque yo no realice la totalidad de los trámites considere importante enlistar todos desde la formalización de la propiedad hasta la terminación de la obra.

ETAPAS PRINCIPALES PARA DESARROLLAR UN PROYECTO INMOBILIARIO EN LA CIUDAD DE MÉXICO

FASE 1	FASE 2	FASE 3
Formalización de la Propiedad.	Determinación de Usos y Potencialidades del suelo).	Proceso de demolición, excavaciones e Instalaciones Temporales.

PRINCIPALES TRÁMITES ASOCIADOS A CADA FASE

Constancia de Alineamiento y Número Oficial.	Certificado único de Zonificación del Uso de Suelo.	Licencia de Construcción Especial en su Modalidad de Demolición.
--	---	--

FASE 4	FASE 5	FASE 6
Análisis de Impacto Urbano, Ambiental y patrimonial.	Registro de Proyectos y Etapa de Construcción.	Terminación de la Obra.

PRINCIPALES TRÁMITES ASOCIADOS A CADA FASE

Factibilidad de Servicios Hidráulicos y Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales.	Registro de Manifestación de Construcción.	Visto Bueno de Seguridad y Operación.
Dictamen de Estudio de Impacto Urbano y/o Evaluación de Impacto Ambiental.	Verificación de Congruencia entre Proyecto Ejecutivo y Obra (INVEA Y Alcaldía)	Constancia de Seguridad Estructural.
Opiniones Técnicas sobre Factibilidad de Proyecto en Inmuebles sujetos a Normatividad de Conservación (INAH, INBA, SEDUVI)	Visitas de Seguimiento a Medidas de Mitigación (SEDEMA, SEDUVI).	Aviso de Terminación de Obra (Autorización de Uso y Ocupación)
	Cumplimiento del Programa Interno de Protección Civil.	

Acciones Preliminares: Trámites Notariales para la adquisición del predio e Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

DETALLES Y CARACTERÍSTICAS DE CADA UNO DE LOS TRÁMITES NECESARIOS EN CADA FASE.

FASE 1

REQUISITOS	TRÁMITE	CONDICIONES
<p>Formato de solicitud. Identificación Oficial. Acreditación de personalidad jurídica. Escritura con inscripción en el RPPyC.</p>	<p>Constancia de Alineamiento y Número Oficial.</p>	<p>Autoridad: Alcaldía a la que pertenezca el predio. Pago de derechos: Alineamiento: \$38.3 por m de frente. Número Oficial: \$249.70 Vigencia: 2 años. Plazo de respuesta: 6 días.</p>

FASE 2

REQUISITOS	TRÁMITE	CONDICIONES
<p>Formato de solicitud. Identificación Oficial. Acreditación de personalidad jurídica. Propuesta de valor catastral. Boleta predial.</p>	<p>Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.</p>	<p>Autoridad: Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI). Pago de derechos: \$1,465.50 Vigencia: 1 año. Plazo de respuesta: 3 días.</p>

DETALLES Y CARACTERÍSTICAS DE CADA UNO DE LOS TRÁMITES NECESARIOS EN CADA FASE.

FASE 3		
REQUISITOS	TRÁMITE	CONDICIONES
Formato de solicitud. Identificación Oficial. Acreditación de personalidad jurídica. Acreditación de propiedad. Constancia de Alineamiento y Número Oficial. Constancia de no adeudo de Predial. Libro de Bitácora foliado. Responsiva de DRO y Corresponsables. Memoria Descriptiva. Programa de trabajo. Planos arquitectónicos.	<p>Licencia de Construcción Especial, en su modalidad de Demolición.</p> <p>Visto Bueno de INAH.</p> <p>Programa interno de Protección Civil para Demolición.</p> <p>Dictamen de Impacto Ambiental (SEDEMA).</p> <p>Aviso de Terminación de Obra.</p>	<p>Autoridad: Alcaldía a la que pertenezca el predio.</p> <p>Pago de derechos:</p> <p>Variable de acuerdo a art. 186 del Código Fiscal.</p> <p>Vigencia: 3 meses.</p> <p>Plazo de respuesta: 3 días.</p>

DETALLES Y CARACTERÍSTICAS DE CADA UNO DE LOS TRÁMITES NECESARIOS EN CADA FASE.

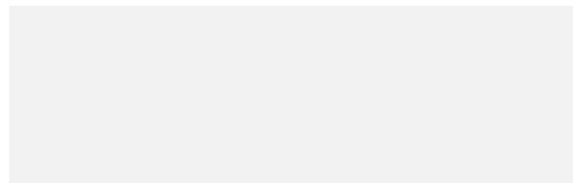
<p>FASE 4 REQUISITOS</p>	<p>TRÁMITE</p>	<p>CONDICIONES</p>
<p>Formato de solicitud. Identificación Oficial. Acreditación de personalidad jurídica. Acreditación de la propiedad. Constancia de Alineamiento y Número Oficial. Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo. Copia de la boleta de derechos por el suministro de agua.</p>	<p>Factibilidad de Servicios, Agua Potable y Drenaje.</p>	<p>Autoridad: Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).</p> <p>Pago de derechos:</p> <p>No aplica.</p> <p>Vigencia: 1 año.</p> <p>Plazo de respuesta: 40 días.</p>
<p>Formato de solicitud. Identificación Oficial. Acreditación de personalidad jurídica. Constancia de Alineamiento y Número Oficial. Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo. Memoria de Cálculo, Memoria Descriptiva y Proyecto de Sistema</p>	<p>Sistema Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales.</p>	<p>Autoridad: Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX).</p> <p>Pago de derechos:</p> <p>No aplica.</p> <p>Vigencia: Permanente.</p> <p>Plazo de respuesta: 20 días.</p>

<p>Alternativo de Captación y Aprovechamiento de Aguas Pluviales.</p>		
<p>Formato de solicitud. Identificación Oficial. Acreditación de personalidad jurídica. Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo. Proyecto Arquitectónico.</p>	<p>Dictamen de Estudio de Impacto Urbano.</p>	<p>Autoridad: Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).</p> <p>Pago de derechos:</p> <p>Proyectos de vivienda con más de 10,000 m2 de construcción \$2,864.00</p> <p>Vigencia: 2 años.</p> <p>Plazo de respuesta: 20 días.</p>
<p>Formato de solicitud. Identificación Oficial. Acreditación de personalidad jurídica. Constancia de Alineamiento y Número Oficial. Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo. Acreditación de la propiedad. Estudio de Impacto Ambiental. Plano de localización georreferenciado. Acreditación del profesional que realiza el estudio.</p>	<p>Evaluación de Impacto Ambiental.</p> <p>Constancia de visita de reconocimiento técnico.</p> <p>Levantamiento forestal.</p>	<p>Autoridad: Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).</p> <p>Pago de derechos:</p> <p>Informe Preventivo: \$5,242.00</p> <p>Manifestación de Impacto Ambiental Modalidad Especifica: \$9,301.00</p> <p>Estudio de Riesgo Ambiental: \$16,723.00</p> <p>Evaluación Ambiental Estratégica: \$12,620.00</p> <p>Vigencia: Permanente.</p> <p>Plazo de respuesta: Variable.</p>

Memoria
Técnica.
Plan de manejo
de residuos
sólidos.

Mecánica de Suelos.

Anexo Fotográfico.



Formato de
solicitud.
Identificación
Oficial.
Acreditación de
personalidad
jurídica.
Croquis de
ubicación del
Inmueble.
Memoria
Fotográfica.
Memoria
Descriptiva.

Opinión Técnica para la
Factibilidad de Proyecto en
Área de Conservación
Patrimonial (Visto Bueno de
INAH).

Autoridad: Instituto Nacional de
Antropología e Historia (INAH).

Pago de derechos: No aplica.

Vigencia: Permanente.

Plazo de respuesta: 20 días.

FASE 5		
REQUISITOS	TRÁMITE	CONDICIONES
<p>Formato de solicitud. Identificación Oficial. Acreditación de personalidad jurídica. Constancia de Alineamiento y Número Oficial. Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo. Acreditación de la propiedad.</p>	<p>Registro de Manifestación de Construcción.</p>	<p>Autoridad: Alcaldía a la que pertenezca el predio. Pago de derechos: Variable. Vigencia: 1 a 3 años. Plazo de respuesta: Variable.</p>
<p>Proyecto Arquitectónico y Estructural. Proyecto de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias. Memoria Descriptiva. Memoria de Cálculo Estructural. Proyecto de Protección a Colindancias. Estudio de Mecánica de Suelos.</p>	<p>Levantamiento forestal. Libro de Bitácora foliado. Carnet Vigente y Responsiva de DRO y Corresponsables. Póliza Vigente del seguro de responsabilidad civil por daños a terceros. Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos. Pago de Derechos.</p>	<p>Dictamen de Estudio de Impacto Urbano o Impacto Urbano Ambiental. Visto Bueno de INAH. Constancia de no adeudo de agua. Constancia de no adeudo de predial.</p>

FASE 6		
REQUISITOS	TRÁMITE	CONDICIONES
<p>Formato de solicitud.</p> <p>Identificación Oficial.</p> <p>Acreditación de personalidad jurídica.</p> <p>Constancia de Seguridad Estructural.</p> <p>Resultados de las pruebas a las que se refieren los artículos 185 y 186 del Reglamento de Construcciones.</p>	<p>Visto Bueno de Seguridad y Operación.</p>	<p>Autoridad: Alcaldía a la que pertenezca el predio.</p> <p>Pago de derechos: No aplica.</p> <p>Vigencia: Permanente.</p> <p>Plazo de respuesta: Inmediata.</p>
<p>Formato de solicitud.</p> <p>Identificación Oficial.</p> <p>Acreditación de personalidad jurídica.</p> <p>Constancia de Seguridad Estructural en la que un Corresponsable en Seguridad Estructural otorgue su responsiva y haga constar que dicha construcción se encuentra en condiciones adecuadas de seguridad.</p>	<p>Constancia de Seguridad Estructural.</p>	<p>Autoridad: Alcaldía a la que pertenezca el predio.</p> <p>Pago de derechos: No aplica.</p> <p>Vigencia: 5 años.</p> <p>Plazo de respuesta: Inmediata.</p>
<p>Formato de solicitud.</p> <p>Identificación Oficial.</p> <p>Acreditación de personalidad jurídica.</p> <p>En caso de existir diferencias entre la obra ejecutada y los planos registrados, se deberá anexar dos copias de los planos que contengan dichas modificaciones.</p>	<p>Aviso de Terminación de Obra (Autorización de Uso y Ocupación)</p>	<p>Autoridad: Alcaldía a la que pertenezca el predio.</p> <p>Pago de derechos: En caso de modificaciones, comprobante de pago de derechos equivalente al 20% de los derechos causados por el registro, análisis y estudio de la manifestación de Construcción.</p> <p>Vigencia: Permanente.</p> <p>Plazo de respuesta: 5 días.</p>

II. Síntesis del producto de la Actividad Profesional.

Caso Proyecto de Vivienda de Interés Medio, Colonia Morelos.

Desarrollar un Proyecto Habitacional de Interés Medio es el resultado de un análisis urbano y de un estudio de mercado, este último es la guía y motor de diseño sobre el producto final que se ofertara. En el anterior capítulo se habló del contexto en el cual se realizó este trabajo, así como la ubicación y la metodología aplicada, ahora en este apartado se describe en un principio de lo general a lo particular la importancia del entorno físico y político, así como su repercusión en la Gestión Urbana que es la actividad primaria para el desarrollo de un Proyecto Inmobiliario de estas características.

Después de este análisis, se hace un diagnóstico sobre los factores que generan oportunidades al servidor público para orillar al Desarrollador Inmobiliario a cometer un acto de corrupción y finalmente se enlistan los retos que con base en mi experiencia considero necesarios para una mejora en el Marco Normativo y como consecuencia lograr una mejora en la oferta de vivienda actual.

2.1 Sectores Metropolitanos.

El programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal divide el territorio de la Ciudad de México y su Área Metropolitana en nueve sectores metropolitanos, dentro de los cuales se incluyen las 16 alcaldías y los municipios conurbados del Estado de México, estos son:

- | | | |
|---------------------|----------------|--------------|
| 1.- Ciudad Central. | 4.- Oriente 1. | 7.- Norte 2. |
| 2.- Poniente. | 5.- Oriente 2. | 8.- Norte 3. |
| 3.- Sur. | 6. Norte 1. | 9.- Noreste. |

La Alcaldía Venustiano Carranza, se encuentra dentro del sector denominado Ciudad Central, conformado junto con las alcaldías, Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo. En la actualidad el uso habitacional de la Alcaldía Venustiano Carranza junto con las demás pertenecientes a la “Ciudad Central”, vive un proceso en el que se sustituyen los usos habitacionales e industriales originales, por usos de tipo comercial creando nuevas actividades, modificando los patrones de la utilización del suelo y la estructura urbana de acuerdo a la siguiente división territorial: uso habitacional 37%, uso mixto 25%, áreas

verdes y espacios abiertos 6%, equipamiento 30%, e industria 2%, representando la Alcaldía Venustiano Carranza el 2.24% de la Ciudad de México.

La población desplazada de las áreas centrales de la ciudad constituye en la actualidad un factor dominante en la expansión urbana periférica. Este cambio de uso de suelo origina un exceso en el crecimiento de la población flotante usuaria sobre todo de las áreas centrales.

La Alcaldía Venustiano Carranza juega un papel importante en términos Metropolitanos, ya que cuenta con equipamiento urbano de cobertura regional a gran escala, como el Palacio Legislativo, el Palacio de Justicia Federal, el Archivo General de la Nación y parte del Perímetro “B” del Centro Histórico.

Otro equipamiento regional que se localiza dentro del territorio de esta Alcaldía es el Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, que tiene el primer lugar en movimientos aeroportuarios del país con 458,703 operaciones, movilizandoo 47.7 millones de pasajeros anuales lo que representa un 6.3% adicional respecto a los 44.7 millones de personas trasportadas el año anterior².

La movilización masiva de pasajeros en el territorio nacional se realiza también, a través de las Terminales Foráneas de Pasajeros. En esta Alcaldía está ubicada la Terminal de Autobuses de Pasajeros Oriente (TAPO), que junto con otras 3 terminales en la Ciudad de México, atienden al 12% de pasajeros en el ámbito nacional.

En lo referente al equipamiento de recreación y deporte, en la Alcaldía Venustiano Carranza se encuentra el Deportivo Velódromo, que es parte del Deportivo Mixiuhca, perteneciente al Instituto del Deporte de la Ciudad de México. En cuanto a la educación, Venustiano Carranza junto con las otras 3 Delegaciones Centrales y Gustavo A. Madero, concentran una gran cantidad de planteles de educación media superior tanto públicos como privados, que en conjunto atienden al 49% de la matrícula.

² Datos tomados de las Estadísticas de pasajeros, movimientos y carga del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México (AICM) presentadas en la página <https://www.aicm.com.mx/categoria/estadisticas>.

Respecto al abasto se localizan los mercados regionales de la Merced, Sonora y Jamaica que continúan abasteciendo a una parte importante de la población local y foránea, todos estos datos según el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, versión 2013.



IMAGEN 7. Equipamiento Urbano.

2.2 Conservación Patrimonial.

En el territorio de Venustiano Carranza se establecieron y desarrollaron los asentamientos humanos desde la época prehispánica. Dentro de su jurisdicción se incluye una fracción del perímetro “B” del Centro Histórico de la Ciudad de México, decretado el 11 de abril de 1980 en el Diario Oficial.

Esta Alcaldía destaca, en el aspecto patrimonial porque le corresponde el 25% del Centro Histórico de la Ciudad de México considerado por la UNESCO “Patrimonio de la Humanidad”.

La Merced que toma su nombre del mercado que en la época prehispánica se llamaba “El Volador”, y que en el año de 1791 se localizaba en la “Plazoleta de la Merced” lugar que hoy ocupa la Suprema Corte de Justicia, pero que ya para la época del Porfiriato se

convirtió en el mercado más importante de la ciudad, para 1957 cuando su espacio se tornó insuficiente, tuvo que ser demolido y trasladado al oriente de Av. Anillo de Circunvalación, lugar en el que aún permanece. Esta zona está comprendida dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano “La Merced” que delimita el área de conservación patrimonial donde se localiza el patrimonio histórico artístico y arquitectónico más relevante.

Es importante señalar que en esta Alcaldía se encuentran catalogados un total de 152 inmuebles de valor urbanístico y arquitectónico, que datan de entre el siglo XVI al XX. El Palacio de Lecumberri es uno de ellos y en 1977 es acondicionado y se convierte en el actual Archivo General de la Nación.

El predio adquirido para el desarrollo del proyecto está ubicado muy cerca de este edificio histórico.



IMAGEN 8. Detalle de Zona de Monumentos Históricos cercanos al predio.

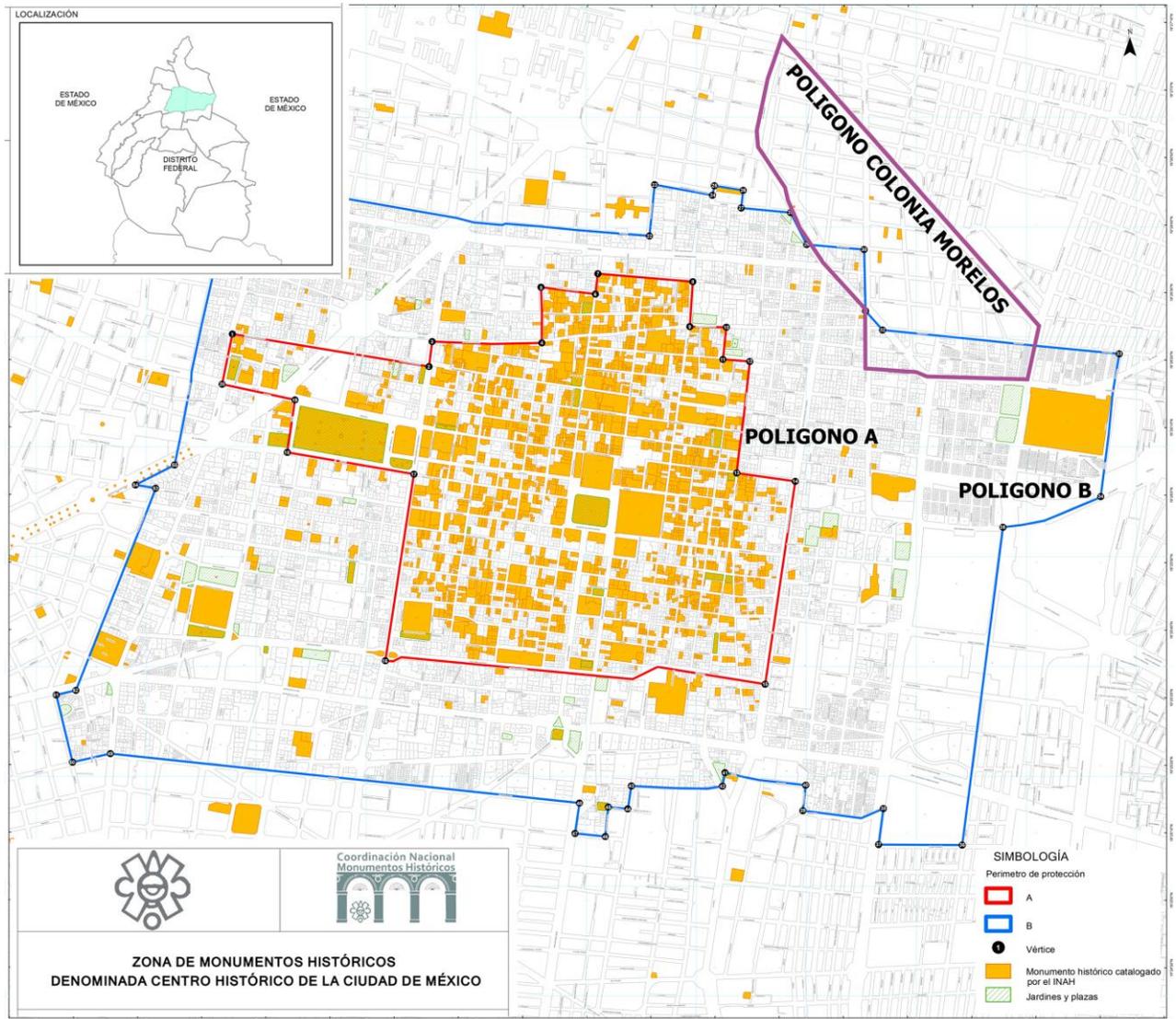


IMAGEN 9. Zona de Monumentos Históricos de la Alcaldía Venustiano Carranza.

2.3 Marco Jurídico del Desarrollo Inmobiliario en la Ciudad de México.

El marco jurídico que regula el Desarrollo Urbano en la Ciudad de México se conforma, entre otros, de los siguientes instrumentos normativos:

- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento.
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.
- Programas Parciales de Desarrollo Urbano.
- Normas Generales de Ordenación.
- Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
- Ley de Aguas del Distrito Federal.
- Código Fiscal del Distrito Federal.

La ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Tiene como objetivo establecer las bases de la política urbana, regular el crecimiento urbano de manera controlada y promover el desarrollo sostenible. Define las atribuciones de cada autoridad involucrada en el desarrollo urbano, los espacios para la participación ciudadana y la forma en que se articulan los distintos programas.

Es el fundamento legal de herramientas de Gestión Urbana como las Áreas de Gestión Estratégica, Polígonos de Actuación, Sistemas de Actuación por Cooperación, Transferencia de Potencialidad y la Norma de Vivienda para Trabajadores, entre otras. Que como se ha mencionado anteriormente lejos de ayudar a potencializar el uso del suelo están rodeadas de dudas y generan confusión en los ciudadanos. En algunos casos su aprobación son resultado de actos de corrupción más que de un análisis urbano.

El Programa General de Desarrollo Urbano.

Busca orientar el Desarrollo Urbano y el ordenamiento territorial, estableciendo la zonificación primaria de la ciudad, por ejemplo: Suelo Urbano, Suelo de Conservación. Además, determina las políticas y estrategias de proyectos para generar un desarrollo equilibrado que limite el crecimiento desorganizado y asegure la protección ambiental. Cabe destacar que, a pesar de varios esfuerzos, este programa no ha sido actualizado desde 2003 (hace 16 años).

Los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano.

Materializan los principios del Programa General de Desarrollo Urbano al interior de cada alcaldía, definiendo el uso de suelo específico de cada predio y emitiendo normas particulares de ordenación de acuerdo con la vocación de diferentes polígonos. Los más recientes datan de 2011 (Álvaro Obregón y Milpa Alta), mientras que el de Cuajimalpa no ha sido actualizado desde 1997 (hace 22 años).

Los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Establecen la planeación de desarrollo urbano y el ordenamiento territorial en áreas específicas de la ciudad, por ejemplo: Polanco, La Merced y Santa Fe, intentando detonar una vocación, preservar el patrimonio de la ciudad o conservar suelo de valor ambiental. En la actualidad, existen 47 Programas Parciales de Desarrollo Urbano y se están elaborando los del Centro Histórico y la Colonia del Carmen ambos en la Alcaldía Coyoacán.

Tanto el Programa General como los programas delegacionales y algunos programas parciales respondían a una realidad de la Ciudad de México que ya no está vigente. Factores como la demanda de vivienda en ciertas colonias emergentes, los cambios en la composición de los hogares, el crecimiento de la red de transporte masivo (metro y Metrobús), y los efectos observados del modelo de crecimiento expansivo de la ciudad, hacen necesaria la actualización de estos instrumentos.

Ante la falta de programas adecuados y la necesidad de ofrecer respuesta a la demanda de vivienda, el gobierno de la Ciudad de México ha empleado instrumentos que permiten modificar lo establecido en los programas de acuerdo con ciertos criterios. El abanico de estos instrumentos incluye las Normas Generales de Ordenación y otros instrumentos previstos en la Ley de Desarrollo Urbano como los Sistemas y los Polígonos de Actuación.

Las Normas Generales de Ordenación.

Regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, las transferencias de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso a la vivienda de interés social y popular.

Existen algunas que simplemente establecen criterios técnicos que complementan al Reglamento de Construcciones; sin embargo existen otras más complejas, diseñadas para orientar el desarrollo de la ciudad incentivando la oferta de cierto tipo de vivienda (Norma General de Ordenación 26) o la densificación de ciertos corredores urbanos (Norma General de Ordenación 10).

Además de las Normas Generales de Ordenación existen normas particulares definidas en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano, así como las figuras del Polígono de Actuación y el Sistema de Actuación por Cooperación. Todas estas herramientas tienen el potencial de detonar procesos deseables en la ciudad; sin embargo, elevan la complejidad de la regulación al introducir excepciones, difíciles de comunicar y socializar entre los vecinos de las construcciones, cuya desconfianza aumenta al percibir que las reglas generales son susceptibles de ser modificadas.

Ni las autoridades ni los desarrolladores han logrado comunicar de manera exitosa su funcionamiento o su potencial impacto positivo. Evidencia de ello es que la mayoría de las denuncias presentadas ante la Procuraduría Ambiental y de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México son por presuntas violaciones al uso de suelo, al igual que en la plataforma de denuncia “Obra Chueca”. Posiblemente, algunas de estas denuncias efectivamente revelen casos de una actuación ilegal por parte de Desarrolladores (la PAOT tiene documentados 300 pisos construidos de manera ilegal en la ciudad); pero también es probable que en muchos de esos casos, se haya procedido de manera legal, aplicando una figura especial para modificar el uso de suelo originalmente asignado.

Otras regulaciones relevantes son el Reglamento de Construcciones, la Ley de Aguas y el Código Fiscal del Distrito Federal:

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

Norma las obras de construcción, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como los usos, destinos y reservas de edificaciones y predios.

La Ley de Aguas.

Regula la Gestión de los recursos hídricos y la prestación de los servicios públicos de agua potable, drenaje y alcantarillado. En dicha ley se fundamenta el tema de factibilidad de servicios hidráulicos, indispensable para cualquier obra o desarrollo.

El Código Fiscal.

En sus artículos 300, 301 y 302 establece los pagos por conceptos de aprovechamiento para prevenir, mitigar o compensar las alteraciones o afectaciones en términos ambientales, viales y por infraestructura hidráulica.

Además, existe una serie de normas, reglamentos y criterios de temas específicos, que tienen que ver, por ejemplo, con protección civil, el manejo de desechos de la construcción y la demolición, la preservación de patrimonio cultural y arquitectónico y normas ambientales, entre otras.

La normatividad vigente para desarrollar proyectos de construcción en la Ciudad de México, descrita en el párrafo anterior, es instrumentada por distintas autoridades. Un desarrollador requiere interactuar con funcionarios de por lo menos la SEDUVI, SEDEMA, SEMOVI, SACMEX, Secretaría de Finanzas y las Alcaldías. Además de trámites previos ante Notarios y el Registro Público de la Propiedad para formalizar la adquisición de un terreno. Posteriormente, recibe visitas de verificación de la Alcaldía correspondiente, Protección Civil y el INVEA.

La división de responsabilidades y la creación de múltiples agencias de gobierno han provocado que los procesos se tornen cada vez más ineficientes y ha multiplicado las oportunidades para incurrir en actos de corrupción y la toma de decisiones arbitrarias sin fundamento legal.

Para efectos de este trabajo nos hemos centrado en la Manifestación de Construcción tipo B en razón que la manifestación tipo A esta reservada para la construcción de viviendas unifamiliares no mayores a 200 m²; mientras que la manifestación tipo B y tipo C están

destinadas para las obras de mayor tamaño. La manifestación tipo B y C son para usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o más de 10,000 m² con uso habitacional o construcciones que requieran de dictamen de impacto urbano o impacto urbano-ambiental. Se percibe una grave falta de coordinación entre entidades y además se advierte cierta nostalgia por un régimen más autoritario y vertical en el que se podía llegar a acuerdos con una sola autoridad, y esta tenía la capacidad de imponerse frente a otras. La evolución de la administración pública local tras la elección de Jefe de Gobierno, Alcaldes y Asambleístas, ha sido percibida como un proceso negativo en el que al monstruo de la corrupción le salieron mil cabezas.

2.4 Diagnostico y retos de la Gestión Urbana.

Este trabajo describe el proceso de Gestión Urbana realizada para el Proyecto habitacional “Condominio FC60” y da cuenta de lo ambiguo del Marco Normativo, así como de los actos de corrupción que rodean esta labor en el Sector Inmobiliario de la Ciudad de México. Este sector juega un rol protagónico en el desarrollo económico y urbanístico de la ciudad, es el germen del crecimiento de toda urbe.

En poco más de dos años que desarrolle la Gestión de mi proyecto y con base a mi experiencia considero que existen tres factores de riesgo que orillan al Desarrollador a cometer un acto de corrupción:

1.- Interacción presencial entre particulares y autoridades.

A mayor interacción presencial entre particulares y servidores públicos, existe un mayor riesgo de incurrir en actos de corrupción. Lo anterior, debido a que los funcionarios cuentan con ventanas de oportunidad para demandar un pago o favor a cambio de facilitar, agilizar o destrabar algún trámite.

En todas las dependencias en las que realicé algún trámite las salas de espera están repletas de gente mayor o muy jóvenes (gestores) que tienen la misión de dar seguimiento a los trámites ingresados, la razón de esto es porque las empresas saben que son largos tiempos perdidos y mandar a algún arquitecto o alguien más capacitado les costaría más que mandar

a alguien que percibe un sueldo menor y cuya única responsabilidad es dar seguimiento, prácticamente es ir a hacer guardia los días que corresponda, porque además en la mayoría de las dependencias está regulado que días y en que horarios se puede solicitar informes sobre el avance del trámite ingresado, la misión del gestor es prácticamente hacer acto de presencia para hacer notar al servidor público el interés del particular por la pronta resolución del dictamen.

Cuando me tocaba pasar a revisión de mi documentación les llamaba la atención a los servidores públicos que un apoderado legal hiciera este trabajo y diera el seguimiento al trámite, me externaban comentarios encaminados a algún apoyo económico por ser prácticamente dueño del proyecto; para un servidor público de ese nivel el hecho de ser empresa y no una persona física les hace pensar que los recursos económicos son muchos y aprovechan la oportunidad para solicitar algún apoyo económico sin saber que al menos en mi caso aunque era empresa los recursos los teníamos limitados y si hacia yo la Gestión era por abatir costos.

Como ya se ha mencionado, ninguno de estos trámites que son parte de la lista de requisitos del formato para la obtención del Registro de la Manifestación de Construcción pueden hacerse en línea, sólo en algunos casos los pagos, pero el ingreso y seguimiento del trámite se hace de manera presencial.

2.- Capacidades Institucionales.

El que un servidor público pueda utilizar criterios personales, para la resolución de los trámites, aunada a la ambigüedad y vacíos legales, dota de un amplio poder al funcionario para extorsionar a los solicitantes a cambio de resolver de manera favorable. Esto es común no sólo en la Gestión sino también en las visitas de verificación de las distintas dependencias (I.N.A.H., Protección Civil, etc.). Es en base al criterio del servidor público la aceptación o el rechazo de algún documento, de ellos depende dar el visto bueno o solicitar algún cambio. Esta en su poder la capacidad de hacer repetir un trámite las veces que ellos deseen hasta que el desarrollador llegue al hartazgo y ceda a algún apoyo para la aceptación del dictamen o documento.

Es importante hacer notar que la mayoría de los encargados de Obras Públicas y Desarrollo Urbano no cuentan con la formación académica, ni profesional que les permita llevar a buen término sus funciones. La mayoría está en el puesto como pago a un favor político y aprovechan su posición para obtener algún beneficio personal ya que una vez que termine el periodo de quien los coloco, invariablemente dejaran el cargo. En este mismo sentido algunos funcionarios ofrecen revisiones previas al trámite a cambio de un pago, asegurando así la respuesta favorable del dictamen.

Cuando tramitaba la Licencia de Demolición y después de ser rechazado mi trámite por tercera ocasión pedí hablar con el encargado. Este servidor resultó ser un joven de no más de 25 años con el bachillerato trunco, no es que un joven sin una licenciatura a fin no pueda realizar el trabajo lo que es de llamar la atención es que al preguntar la razón del rechazo de mi documento (protección a colindancias, ese era el requisito por el cual no la autorizaban) me dijo que sin su visto bueno el trámite no avanzaría ya que él era el encargado de revisar y pasarlo a firma al encargado de autorizaciones. Así pues, por \$1,500.00 pesos no tuve que hacer ningún ajuste al documento, volví a ingresar el trámite y en 3 días hábiles tenía resulta la Licencia de Construcción Especial en la modalidad de Demolición (ese es el nombre del trámite).

Nuevamente hago énfasis, no se trata de la edad y el perfil académico del servidor público, es más ni el monto relativamente bajo del cobro solicitado, se trata de los tiempos que ya había perdido (un mes aproximadamente) y remarcar el título de este apartado; Capacidad dada a un servidor público de que utilice criterios propios para la autorización de algún trámite.

3.- Participación de múltiples autoridades en el proceso.

La participación de diversos actores en el dictamen de trámites entorpece la toma de decisiones, retrasa su resolución y por lo tanto genera costos al desarrollador. Asimismo, lejos de que el incremento de participantes represente pesos y contrapesos en cuanto a responsabilidad sobre los trámites realizados, sólo se traduce en una fragmentación de responsabilidades y en múltiples oportunidades de corrupción.

Los plazos para la resolución de trámites ya de por sí extensos suelen prolongarse al máximo, generando más oportunidades para las solicitudes de cuotas o dadivas para agilizar o dictaminar favorablemente los dictámenes. Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX) en la mayoría de sus trámites solicita el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (comúnmente llamado únicamente Uso de Suelo) este certificado se tramita ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y para este trámite un requisito es la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial, que se tramita ante Ventanilla Única de la Alcaldía correspondiente, además del pago de derechos que se realiza en Tesorería.

Así pues, para un trámite ante SACMEX como es la Factibilidad Hidráulica necesitamos previamente gestionar ante tres diferentes Dependencias Gubernamentales y cada una con sus tiempos, requisitos y costos correspondientes para llegar a uno de los muchos dictámenes que se deben cumplir para lograr el Registro de la Manifestación de Construcción, que es el objetivo final de todo este trabajo.

En conjunto o individualmente, estos tres factores generan áreas de oportunidad que facilitan a los servidores públicos la obtención de beneficios personales y orillan al desarrollador inmobiliario a cometer actos de corrupción en torno a trámites necesarios para la autorización de sus proyectos. Esta práctica eleva el costo de un proyecto inmobiliario como ya se había mencionado hasta en un 10%, costo que se ve reflejado en el precio actual de la oferta de vivienda. El no aceptar esta práctica al menos en mi experiencia personal puedo afirmar que encarece aún más el proyecto por los tiempos perdidos a los que se llegaría de no aceptar hacer algún pago fuera del marco normativo.

Es importante hacer notar otro riesgo que se corre de no aceptar incurrir en algún acto de corrupción y lograr el trámite lo antes posible; todos los dictámenes tienen cierta vigencia que va de meses a años, si no se obtiene en ese rango toda la documentación, es probable que algún dictamen obtenido al inicio de la Gestión ya no sea vigente cuando se tenga la totalidad de los requisitos y eso significaría volver a tramitar el documento caducado en su totalidad ya que la mayoría de los dictámenes y factibilidades no tienen prórroga, se tienen

que realizar nuevamente. Sólo así se completaría el 100% la documentación requerida para el Registro de la Manifestación de Construcción.

Cuando me acerque a otros desarrolladores con experiencia en el medio para pedir asesoría, me sorprendió el hecho de que algunas conductas irregulares no las consideraran como actos de corrupción, es decir ya las han normalizado. Por ejemplo, donaciones en especie que las autoridades solicitan a los desarrolladores, contratación de proveedores preseleccionados por alguna dependencia gubernamental, invitaciones a comer y a eventos, entre otras tantas. Todas estas solicitudes, que ellos ya consideran inofensivas, no se encuentran contempladas en la ley y si generan beneficios personales para funcionarios públicos.

Otra de las alternativas que me explicaban que es muy utilizada para destrabar distintos tramites y asegurar la resolución favorable, es acudir con funcionarios de alto nivel (alcalde en la que se ubique el predio). Aunque en teoría esto evitaba actos de corrupción no resuelve el problema de fondo, debido a que la intervención de altos mandos se toma como un favor político y no como un acto de autoridad que obligue al funcionario actuar al margen de la ley. Llegar a estos niveles de atención directa del funcionario (alcalde en este caso) revela muchos aspectos de la empresa; que está bien relacionada en términos políticos y que sus recursos económicos son bastos para cubrir una cuota de ese nivel.

Los Desarrolladores que consulte me comentaban que la cuota cobrada por el Alcalde no incluía ningún faltante a los requisitos, esa cuota era únicamente por lograr que los funcionarios de bajo nivel dieran visto bueno inmediato al expediente sin alargar plazos, en resumen el pago extra era por hacer su trabajo, si faltaba algún requisito o se requería hacer caso omiso a algún incumplimiento en la norma el monto de esa cuota aumentaba y se negociaba.

En estos casi tres años que he dedicado a la realización de mi proyecto no sólo me llevaron a ubicar los puntos antes mencionados, también puedo enlistar las siguientes propuestas de mejora regulatoria que considero permitirían incrementar la eficiencia en el proceso de Gestión Urbana y así reducir los riesgos de corrupción.

1.- Digitalización de algunos trámites.

Con anterioridad he mencionado que todos los trámites se realizan de manera presencial y considero importante la modernización de las plataformas de las distintas dependencias para optimizar los tiempos y el personal que realizan la labor de estos trámites que son necesarios para la autorización de algún desarrollo inmobiliario. Algunas dependencias gubernamentales ya han ido modernizando sus procesos y hoy en día es posible realizar muchos trámites que antes era impensable obtener sin hacer largas filas y sin perder varias horas para su realización. Un acta de nacimiento ahora es posible obtenerla desde casa o en algún quiosco de la tesorería (cada vez más común verlos en centros comerciales) sin la necesidad de perder tanto tiempo, ni dar oportunidad a algún servidor público de solicitar alguna cuota fuera del marco normativo legal³.

Ojalá en un futuro no muy lejano así podamos tramitar un Uso de Suelo o alguna factibilidad del Sistema de Aguas de la Ciudad de México (SACMEX) que son una verdadera pesadilla para los desarrolladores inmobiliarios, por los tiempos perdidos y los costos que representan para una empresa interesada en promover algún desarrollo inmobiliario.

³ Datos tomados de la página de la Secretaría de Gobernación vigente a este año <https://www.gob.mx/mexicodigital/articulos/actas-de-nacimiento>.

2.- Reforzar la capacitación del personal de las empresas desarrolladoras encargadas de la Gestión y no delegar este trabajo a personas sin conocimientos técnicos y de normatividad (gestores).

En un párrafo anterior narraba mi experiencia en las salas de espera de las dependencias en las que realice algún trámite y me llamaba la atención que los desarrolladores inmobiliarios no encomendaban esa labor a gente capacitada para ese trabajo. Delegaban esa responsabilidad a personas muy jóvenes o de la tercera edad para que únicamente hicieran acto de presencia y sirvieran como presión al servidor público para la resolución del trámite.

Así como hace falta la capacitación del personal encargado en las dependencias gubernamentales, también es labor de las empresas encomendar esa tarea a gente capacitada que tenga el conocimiento necesario para debatir y defender algún trámite frente a las autoridades y esta sea una labor en iguales condiciones en la que no sea necesario el pago de alguna cuota que no sea la estipulada por la normatividad.

Aquí quiero resaltar y hacer mucho énfasis en la importancia de las Universidades en crear algún campo de conocimiento de alguna maestría, un diplomado o curso sobre Gestión Urbana de los Desarrollos Inmobiliarios, sin duda alguna esta propuesta mejoraría las condiciones actuales de la Gestión Urbana y ayudaría a la disminución de la corrupción en este ámbito.

2.- Hacer más transparente los pagos por aprovechamientos establecidos en el Código Fiscal de la Ciudad de México.

Después de padecer todo el proceso de Gestión para completar los requisitos y poder ingresar la Manifestación de Construcción, se requiere hacer el pago de derechos, que enlista los siguientes rubros:

- Por la autorización para usar las redes agua y drenaje (artículo 182, Fracciones I, numerales 1 y 2, II y III del Código Fiscal de la Ciudad de México).

- Por los servicios de construcción y operación hidráulica (artículo 181 del Código Fiscal de la Ciudad de México). Sólo aplica para conexión, reconstrucción o cambio de la toma.
- Por el registro, análisis y estudio de Manifestación de Construcción (artículo 185 del Código Fiscal de la Ciudad de México).
- Para prevenir, mitigar o compensar las alteraciones o afectaciones al ambiente y los recursos naturales (artículo 300 del Código Fiscal de la Ciudad de México).
- Para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial (artículo 301 del Código Fiscal de la Ciudad de México).
- Para prestar los servicios relacionados con la infraestructura hidráulica (artículo 302 del Código Fiscal de la Ciudad de México). No aplica para vivienda unifamiliar.

El código fiscal de la Ciudad de México establece en estos artículos los montos a realizar por los particulares que quieran realizar construcciones en la Ciudad de México para mitigar su impacto ambiental, vial e hidráulico enlistados en el párrafo anterior de los cuales los últimos tres (artículos 300, 301 y 302) son los más significativos en costo.

Artículo 300. El costo es de \$47.58 pesos por metro cuadrado de construcción para prevenir, mitigar o compensar las alteraciones o afectaciones al ambiente y recursos naturales. Destino: el espacio público inmediato a la construcción, en el parque, centro comunitario, mercado o infraestructura de uso público más cercano, situada en la colonia a la que corresponda el domicilio del inmueble.

Artículo 301. El costo es de \$101.89 pesos por metro cuadrado de construcción para el uso habitacional destinado a prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial. Destino: vialidades y banquetas que rodean la manzana donde se ubica la construcción en primer término y otras vialidades dentro de la alcaldía correspondiente, en segundo término.

Artículo 302. El costo es de \$346.50 pesos por metro cuadrado construido o ampliado, a efectos de que el Sistema de Aguas este en posibilidad de prestar los servicios relacionados

con la infraestructura hidráulica. Destino: la ejecución de las obras de reforzamiento en la Alcaldía correspondiente al domicilio de la construcción.

Estos pagos por aprovechamientos se realizan ante la Secretaria de Finanzas de la Ciudad de México y la aplicación de los recursos depende directamente de esta Secretaría, quedando a su criterio a que tipo de gasto se designa. Las autoridades que tienen la responsabilidad de ejecutar las obras de mitigación afirman no tener información sobre el monto que ingresa a Finanzas por concepto de estos artículos y por lo tanto están imposibilitadas para garantizar su correcta aplicación. Así pues, el pago de aprovechamientos se utiliza para otras necesidades financieras de las autoridades y no para la razón por las que fueron solicitadas, para darse una idea de la magnitud de estos montos en mi proyecto de 11 viviendas y de no más de 900 m2 de construcción el monto a pagar por derechos fue de \$366, 484.57 este es el monto a legal a pagar, más las cuotas por apoyo solicitadas por la alcaldía.

3.- Y por último y el que considero más importante: Intervención de profesionales en la revisión de proyectos.

Esta propuesta actualmente ya está en funcionamiento, la oficina VISA (Vinculación Interdisciplinaria Sobre Arquitectura), establecida en el Colegio de Arquitectos, es una iniciativa de visado emprendida por:

- Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI).
- El Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México -Sociedad de Arquitectos Mexicanos- (CAM-SAM).
- Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (SEDUVI).

La finalidad es subsanar la falta de capacidades técnicas de algunas instituciones, reducir la discrecionalidad de funcionarios en la revisión de documentos, asegurar el cumplimiento de tiempos de respuesta y garantizar la calidad de los proyectos.

Fue en 2015 cuando se constituyó esta organización en la que participan arquitectos, ingenieros y urbanistas, especialistas en desarrollo urbano y obras. En VISA se realiza una

revisión integral de los expedientes de manifestaciones de construcción tipo B y C, así como polígonos de actuación, dictámenes de impacto urbano y transferencia de potencialidad, para dar certeza técnica y fomentar el apego normativo de estos proyectos.

Aunque no existe fundamento legal que faculte a VISA como órgano revisor, se firmaron convenios con seis Alcaldías: Magdalena Contreras, Tlalpan, Azcapotzalco, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo, siendo esta última la única en la que dichos convenios se respetaron. En esta Alcaldía, todos los proyectos que solicitan manifestación tipo C, obtienen el Registro de Manifestación sin dilación una vez que han sido visados.

Dependiendo del tamaño del proyecto, la revisión técnica por parte de VISA se realiza en un tiempo máximo de tres semanas. Los desarrolladores absorben el costo de esta revisión, dándole viabilidad financiera a VISA. Los costos varían por tipo de proyecto y metros construidos. Por ejemplo, la revisión de una manifestación tipo C de entre 5,000 y 40,000 m², cuesta \$15.12 pesos por metro cuadrado de construcción, mientras que una manifestación tipo C, a partir de 200,000 m² de construcción, cuesta \$5.72 pesos por metro cuadrado de construcción⁴.

El programa de visado incrementa los estándares en materia de proyectos para los desarrolladores. Desde un inicio, la revisión por parte de VISA requiere que los proyectos arquitectónico, eléctrico e hidráulico no presenten inconsistencias y coincidan plenamente. Lo anterior supone un esfuerzo adicional para los desarrolladores, quienes requieren entregar un proyecto ejecutivo completo para poder obtener el visado. De igual manera, hay un cambio en la dinámica de realizar los proyectos debido a que, anteriormente, las inconsistencias y las variaciones en los distintos proyectos se iban solventando conforme avanzaba la obra, permitiendo la entrega de proyectos más laxos. Con el visado, esto ya no es posible pues se exige más a los desarrolladores, quienes mejoran sus estándares de calidad y la planeación de sus proyectos.

⁴ Datos tomados de la página del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México <https://www.colegiodearquitectoscdmx.org/visa/>

A raíz del sismo del 19 de septiembre de 2017, la SEDUVI le permitió a VISA asumir nuevas responsabilidades en torno a tramites específicos como los polígonos de actuación, los estudios de impacto urbano y las transferencias de potencialidades. De acuerdo con funcionarios de VISA, para dar más empuje al programa, se requiere un importante esquema de difusión del programa, así como una presencia territorial en las Alcaldías, lo anterior con el objetivo de aumentarla y atender necesidades específicas de cada Alcaldía.

Sin duda alguna esto hará más eficientes los procesos y reducirá los actos de corrupción en la Gestión Urbana actual. Por ello, una excelente alternativa sería institucionalizar e impulsar el visado, de modo que sea reconocido formalmente por las autoridades competentes y no sólo por la Alcaldía Miguel Hidalgo. Esto requiere la firma de convenios para dejar de depender de la voluntad política de cada uno de los funcionarios públicos.

III Conclusiones.

El diagnóstico y los retos que enlisto en el anterior capítulo son el resultado de mi experiencia como gestor y promotor de un Desarrollo Inmobiliario de uso habitacional, en la ciudad de México. Vuelvo a mencionar que este documento no es un manual sobre Gestión Urbana, únicamente da cuenta del entorno actual que rodea esta actividad.

El reto en materia de corrupción en la Gestión Urbana del Sector Inmobiliario es enorme y requerirá de un esfuerzo colectivo entre los actores clave de este sector. No se visualiza un cambio radical en el marco normativo actual, al menos no a corto plazo, lo cual pudiera cortar de tajo las oportunidades de corrupción identificadas actualmente. Es por eso necesario el trabajo colectivo entre empresarios y ciudadanos para apuntar y señalar este tipo de hechos, esta recomendación podría aumentar las denuncias y poner en tela de juicio el actuar de las autoridades para lograr un verdadero cambio en este sector que como ya se mencionó anteriormente es el reflejo del crecimiento de nuestra ciudad.

Y aunque sólo nos hemos enfocado en el tema de Desarrollos Inmobiliarios del tipo habitacional, es importante hacer notar que en general es casi imposible encontrar una actividad económica, recreativa, educativa, comercial o industrial que no requiera un inmueble para su desarrollo. De aquí la importancia de los Desarrollos Inmobiliarios en el Urbanismo y como esta práctica (corrupción en la Gestión Urbana) no distingue los usos finales, los problemas descritos en este documento sobre los desarrollos habitacionales también aplican para los otros desarrollos inmobiliarios creando un círculo vicioso que de alguna manera está cambiando el perfil urbano de la ciudad.

Está claro que las empresas no pagan sobornos con gusto; sin embargo, en mi opinión existen dos entornos en el Desarrollo Inmobiliario actual en la Ciudad de México. En el primero, el grupo de empresarios que lo ven como algo inevitable y creen que no tienen otra opción, sólo queda dejarse llevar por la corrupción, ya que carecen de los recursos que les permitirían asegurar su supervivencia en el mercado en caso de que al negarse a participar en actos de corrupción obtengan como resultado el retraso de la autorización de sus proyectos o la cancelación definitiva de los mismos. Esto los pone frente a una

disyuntiva entre el mantener buenas prácticas empresariales y sobrevivir financieramente en un entorno hostil y competitivo o ceder y seguir en este círculo vicioso.

El segundo entorno es el de empresarios que incurren en actos de corrupción por voluntad propia obteniendo beneficios económicos al violar las normas sin importar la calidad del producto final ofertado. Existe este grupo de empresarios que aprovechando la avaricia de las autoridades saturan de viviendas un predio y en muchas ocasiones no cumplen ni con los mínimos normativos de los espacios habitables, cajones de estacionamiento sin las dimensiones mínimas, en el menor de los casos, en algunas ocasiones se ubican proyectos hasta con un nivel más, etc.

Sería interesante un estudio de Desarrollos Habitacionales comercializados en los últimos 10 años y revisar en que porcentaje cumplen con la normatividad vigente. Estoy seguro que el número de violaciones a la Norma sería muy alto. ¿Como los desarrolladores que promovieron estos proyectos lograron las autorizaciones? Aun logrando esto, ¿Cómo acreditaron las supervisiones y más aún como lograron comercializarlos? Este sería un ejercicio interesante con el cual nos daríamos cuenta que los empresarios que comercializaron esos desarrollos incurrieron en actos de corrupción y no sólo para acelerar la Gestión Urbana sino para obtener beneficios económicos al permitirles violar la normatividad vigente.

Ser egresado del Campo de conocimiento en Desarrollo Inmobiliario me dio las bases necesarias para emprender e iniciar este proyecto que si bien no lo llevamos a término, complementó algunas áreas que sin duda alguna requieren de mayor atención durante la maestría. Además de la corrupción de la que ya he hablado mucho, otro de los factores que fueron clave para no culminar el proyecto fue mi inexperiencia en algunas áreas que, aunque el programa de estudios cubría, considero falta poner más atención a ejercicios prácticos que únicamente a teoría pura. Una de estas áreas es la legal; no lo mencione anteriormente pero cuando hicimos los trámites notariales para la compra del terreno no le dimos importancia a una inconsistencia en las medidas enlistadas en la escritura y así protocolizamos la compra.

Al realizar el primer acercamiento en la Alcaldía nos hicieron saber que para los primeros trámites y demoler el inmueble actual no habría problema, pero para la autorización del nuevo proyecto si se tendría que rectificar la escritura.

Este detalle considerado en un principio mínimo nos llevó meses de Gestión en la Oficina de Tesorería y Catastro para obtener un documento con la actualización de linderos y superficie, con este dictamen obtenido en esta dependencia el Notario pudo protocolizar la nueva escritura y sólo después de esto lograr unificar los datos entre la escritura y la boleta predial. Casos así específicos y prácticos son los que considero son necesarios revisar durante la maestría para evitar tiempos perdidos y como consecuencia optimizar el proceso de Gestión de un Proyecto Inmobiliario.

De aquí la importancia de la profesionalización y capacitación de los Gestores que realicen esta actividad, una especialización, diplomado o porque no un campo de conocimiento en Gestión Urbana de alguna maestría en Urbanismo, serian una excelente alternativa para la mejora de esta actividad y no delegar este trabajo a gente sin los conocimientos necesarios para defender un proyecto ante las autoridades, que aprovechando su puesto se inventan requisitos y llevan al máximo los tiempos en la gestión urbana.

Aún con todos estos detalles logramos obtener el 100% de los requisitos para el Registro de la manifestación de construcción; pero el no conseguir financiamiento considero que fue la principal razón por la que no concluimos el proyecto. Ya mencioné que actualmente una empresa como la nuestra no tiene acceso a créditos para este tipo de proyectos y optar por otro tipo de financiamiento como el público no es opción debido a las restricciones en el tipo de vivienda a ofertar; es decir si quiero calificar para algún financiamiento que no sea privado estos se asignan únicamente a vivienda de interés social.

Y los costos del terreno y la Gestión que es la misma independientemente del mercado al que vaya dirigido el producto final no permiten que sea negocio, orillando al desarrollador a únicamente optar por créditos privados para poder vender vivienda de interés medio o superior, sin oportunidad de algún apoyo gubernamental asignados a la vivienda de interés

social. Es así como una empresa pequeña como la nuestra no tiene oportunidad ante los grandes desarrolladores de vivienda actual que dominan el mercado.

Como Urbanista consciente de la problemática actual hago énfasis en que este trabajo se une a las voces que piden un cambio en la Normatividad actual y sobre todo la mejora en la calidad de la oferta de vivienda, que no sólo los desarrollos ubicados en zonas de alta plusvalía sean los que brinden calidad de vida para sus ocupantes, se requiere hacer un ajuste para que cualquier desarrollo habitacional sin importar la zona de la ciudad en la que se encuentre ofrezca calidad de vida y sobre todo su precio esté al alcance de todos.

IV ANEXOS Y FUENTES.

Corporación Latinobarómetro. (2018).

Informe 2018.

<http://www.latinobarometro.org>

Transparencia Internacional. (2018).

Índice de Percepción de la Corrupción 2018.

<http://www.transparency.org>

Banco Mundial. (2018).

Doing Business 2018. The World Bank Group.

<http://www.doingbusiness.org>

Mexicanos contra la corrupción y la impunidad.

Diagnóstico de Corrupción en el Sector Inmobiliario, enero 2019.

<http://contralacorrupcion.mx/corrupcioninmobiliaria/>

Gaceta Oficial CDMX. (2018).

Decreto de presupuesto de Egresos de la Ciudad de México para el ejercicio Fiscal 2018.

Obtenido de la Gaceta Oficial de la Ciudad de México:

<http://aldf.gob.mx/archivo-7e7807ea83cd3469efdfc1c4c4e547e3.pdf>

Vinculación Interdisciplinaria sobre Arquitectura, VISA. (2019).

Obtenido de la Página del Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México:

<https://www.colegiodearquitectoscdmx.org/visa/>

Leyes consultadas:

Código Fiscal del Distrito Federal.

Ley de Aguas del Distrito Federal.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.