



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

## LA TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD Y SU REPERCUSIÓN EN LA VALUACIÓN INMOBILIARIA

*Tesina que para obtener el Diploma de Especialización en el  
área de Valuación Inmobiliaria presenta:*

***HÉCTOR MANUEL VELASCO JUÁREZ***

Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado  
Facultad de Arquitectura, UNAM



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



***DIRECTOR DE TESIS:***

**Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez**

***SINODALES:***

**Dr. Gabriel Mérito Basurto**

**Arq. Héctor Ferreiro León**

**Arq. Alfonso Penela Quintanilla**

**Arq. Lorenzo Fernando Barragán Estrada**



**A Lili, Uli y Karlita,** mi familia y mi razón de ser.

**A mis padres,** por su gran apoyo, amor y comprensión.

**A mis hermanos Lulú y Jorge.**



**Al Ing. Juan Antonio Gómez Velázquez**, por la dirección de éste trabajo.

**Al Arq. Héctor Ferreiro León.**

**Al Arq. Alfonso Penela Quintanilla.**

**Al Arq. Lorenzo Fernando Barragán Estrada**

Por su gran ayuda en la revisión, corrección y sugerencias.

Al **Dr. Gabriel Mérito Basurto**, porque sin su apoyo, pero sobre todo su gran confianza y sincera amistad, no hubiese podido culminar éste trabajo.



**Y en especial a todas las personas que de una u otra forma colaboraron con su amistad y su valiosa ayuda, en los buenos y en los malos momentos.**



## INDICE

### Capitulo

<b>I.-</b>	<b>Introducción.....</b>	<b>7</b>
<b>II.-</b>	<b>Antecedentes y origen de la Transferencia de Potencialidad.....</b>	<b>10</b>
<b>III.-</b>	<b>Marco Jurídico.....</b>	<b>16</b>
<b>IV.-</b>	<b>Aspectos que influyen en el valor del inmueble.....</b>	<b>31</b>
<b>V.-</b>	<b>Caso Práctico.....</b>	<b>34</b>
<b>VI.-</b>	<b>Aspectos que afectan al Sistema.....</b>	<b>51</b>
<b>VII.-</b>	<b>Aspectos Positivos del Sistema de Transferencia de Potencialidad.....</b>	<b>53</b>
<b>VIII.-</b>	<b>Aspectos Negativos del Sistema de Transferencia de Potencialidad.....</b>	<b>54</b>
<b>IX.-</b>	<b>Conclusiones.....</b>	<b>55</b>
<b>X.-</b>	<b>Glosario de Términos.....</b>	<b>57</b>
<b>XI.-</b>	<b>Bibliografía.....</b>	<b>64</b>



## I.- INTRODUCCIÓN.

### Justificación del tema

***Objetivo.-Proporcionar de una manera práctica, sencilla y general los aspectos que sistemáticamente intervienen en la “Transferencia de Potencialidad”, el proceso a seguir y detectar que el inmueble a valorar fue incorporado correctamente. Además de conocer como este instrumento urbanístico ha repercutido dentro de la Valuación Inmobiliaria y en alguna forma hacer observaciones o propuestas que puedan ayudar al mejoramiento del objetivo planteado al implementar dicho instrumento.***

Las Ciudades en general, concentran un conjunto de soportes que constituyen las condiciones determinantes para su desarrollo económico, entre ellas se encuentra la fuerza de trabajo, el capital y principalmente la tierra. La urbanización es sin la menor duda, una de las transformaciones más profundas y radicales que sufren todas las ciudades, ya que sin quererlo o desearlo, su expansión y crecimiento poblacional cada vez se vuelve más compleja y heterogénea. Existiendo en casi todos los países, diversas propuestas e instrumentos creados para planificar y conservar de una mejor manera, el desarrollo e imagen de nuestras ciudades.

A través del tiempo, las diferentes formas de “vivir” de la humanidad, han hecho que todo bien o propiedad adquirida, vaya tomando mayor ó menor valor en términos monetarios, de acuerdo con los beneficios o amenidades que estas otorguen, no debiéndose dejar de lado al “suelo”, considerado en pocas ocasiones, como un bien no reproducible, diferente entre un espacio y otro, aún estando juntos, adquiriendo mayor valor, el de mejores características por ubicación, nivel de aprovechamiento, explotación ó riqueza propia posea.

Principalmente, dentro de las grandes urbes, tanto en materia de planificación como en el estudio de las actividades de sus habitantes así como en la conservación de las mismas, se han podido llevar a cabo muchas propuestas, mientras que en otras, se siguen analizando o se encuentran en proceso de desarrollo, sin que se conozca cuales de esas propuestas han sido benéficas, perjudiciales o simplemente no se conozca de ellas. Siendo la “Transferencia de Potencialidad”, un instrumento del que poco se sabe, descuidándose mecanismos que permitan evaluar su aplicación, quedando en buenos deseos repletos de buenas intenciones que, seguramente en contadas ocasiones han podido concretarse.



Es por eso que se considera de suma importancia saber, que pasa en Materia de “Transferencia de Potencialidad”, a nivel general, conocer el marco normativo jurídico y los procedimientos necesarios para su aplicación en la Ciudad de México. Pudiendo contar dentro de la Valuación inmobiliaria, con las herramientas suficientes para poder concretar un mejor trabajo.

Y para que una planeación normativa y detallada cumpla con el objetivo para lo que fue concebida, se requiere de capacidad técnica, recursos financieros y humanos, pero sobre todo de una decidida voluntad por parte de los diversos actores, como son los inversionistas, gobierno, grupos organizados, académicos y la sociedad en general.

Las nuevas realidades, con necesidades acumulativas y procesos complejos, imponen también la necesidad de explorar caminos que solucionen pequeños y grandes problemas, tanto los no urbanos como los urbanos.

Independientemente de las consideraciones sobre evolución demográfica y las implicaciones que todo desarrollo urbano conlleva, conviene percatarse de un aspecto que seguramente influirá en las estrategias para seleccionar los diferentes instrumentos y medidas a seguir. Dicho aspecto es la “viabilidad” o posibilidad de usar, ocupar o explotar el suelo ya que, en la medida en que una ciudad se va desarrollando, implica que se requiere cubrir nuevas necesidades, necesidades acumuladas y un crecimiento tanto en espacio horizontal como vertical, sin desestimar otros de diverso carácter, como es lo económico, financiero, social, etc. Existiendo zonas “aparentemente” sub-utilizadas con mejores servicios o servicios completos y otras sobre utilizadas, carentes de ellos muchas veces hasta en su totalidad.

La valuación de inmuebles, así como otras actividades, requieren de una preparación y constante actualización, tanto por aspectos físicos, económicos, jurídicos, sociales e incluso políticos.

En la actualidad, el universo de los inmuebles nos lleva a la necesidad de tener que conocer, catalogar y distinguir por sus características, las ventajas o desventajas que, gracias a la legislación vigente, pueden afectar de una u otra forma al mercado inmobiliario. Siendo tarea de los peritos valuadores observar, ubicar y considerar dichas características y oportunidades, para que se refleje directa o indirectamente en el valor de los inmuebles.



El presente trabajo se basa específicamente en la normatividad aplicable para la Ciudad de México, D. F., la cuál es donde actualmente en el País, la **Transferencia de Potencialidad** aparentemente es mayormente aplicable, ya que en ella se localiza la mayor parte del patrimonio urbano cultural que ha sido construido a lo largo de las diferentes épocas de nuestra historia y donde se realiza el mayor número de actividades mezcladas de carácter económico, social y político. Reconociéndose a nivel mundial como Patrimonio. Por sus características estéticas e históricas y en donde también se encuentran la zonas y construcciones con mayor desarrollo de potencialidad.



## **II.- ANTECEDENTES Y ORIGEN DE LA TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD.**

La Ciudad de México, fundada en 1325 como asentamiento lacustre en un pequeño islote, llegó a ser, a principios del siglo XVI, sede del señorío azteca que controló amplios territorios. Sus calzadas de acceso y sus canales formaban un esquema que no pudo borrar la traza de Alonso García Bravo, cuando inicio la reconstrucción de la ciudad que pronto llegaría a ser sede de los poderes del Virreinato de la Nueva España.

La desecación del lago de Texcoco y las obras de desagüe del Valle de México concluidas en 1900 hicieron perder su característica de lacustre. Siendo después de la Independencia sede de los poderes de la nueva nación, experimentando cambios notables, como la destrucción de los escudos nobiliarios, la desaparición de los conventos tras las leyes de Reforma y la gran campaña de construcciones públicas de los inicios del siglo XX.

Al término de la revolución de 1910, la ciudad inició numerosas transformaciones bajo una nueva conciencia. En los años 30, a través de diversos decretos, se protegió al Zócalo, la calle de Moneda y varios edificios importantes, convenciéndose las autoridades, así como las instituciones culturales y los especialistas que La Ciudad de México era el receptáculo de mayor importancia en el continente americano.

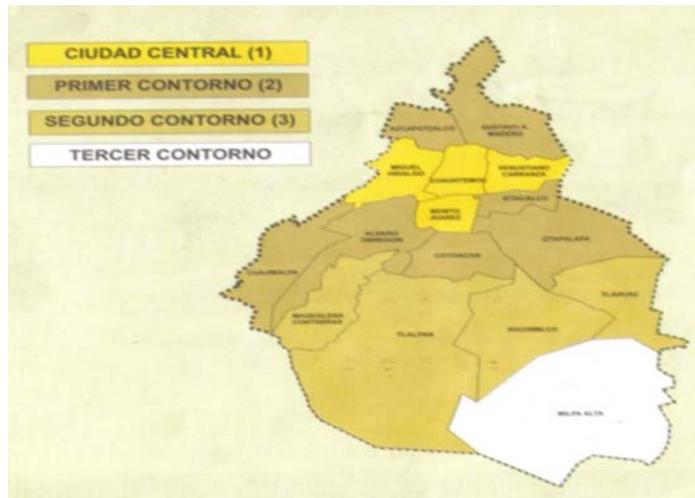
El Centro Histórico de la Ciudad de México es uno de los sitios más importantes del país, no solo porque ahí se encuentra el origen del nombre de nuestra ciudad y de nuestra nación, sino porque en el se concentran todas las actividades que a lo largo de los siglos se han ido acumulando, como son los valores sociales, simbólicos, económicos y funcionales. En el Centro Histórico se localizan los principales edificios de gobierno, muchos recintos de culto religioso y numerosos espacios públicos que concentran multitudes de personas, ya sea en días festivos o de reclamo social. Localizándose la mayor concentración del patrimonio edificado en los últimos cuatro siglos, así como instituciones financieras y la más amplia gama de actividad comercial, desde el tipo informal, así como la más modesta unidad comercial de barrio, la artesanal, industrial, de productos alimenticios, ropa, calzado y hasta el mercado de tecnología electrónica, por mencionar las más significativas. Acentuándose esta concentración de comercio en detrimento de la vivienda. Llegando a ser tan importante que hasta en materia de vialidad, los flujos de transporte hicieron su paso obligado, dando iniciales muestras innegables de deterioro.



Otro de los principales aspectos que dieron origen al gran deterioro de los inmuebles ubicados en el centro histórico fueron los decretos expedidos a raíz de la última guerra mundial, realizada por el Ejecutivo Federal, para que no fueran aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras existiera la suspensión de garantías individuales decretándose inicialmente para casas habitación y extensivo a locales comerciales, siendo promulgado el 10 de julio de 1942, prorrogando esta situación indefinidamente, el decreto del 24 de diciembre de 1948. Hasta que el 21 de diciembre de 1992 el congreso de la unión, dirigía al ejecutivo, un decreto que abroga las prorrogas de contratos de arrendamiento.

Pasando 50 largos años en los que, los dueños o propietarios vieron afectados sus intereses en perjuicio directo del inmueble y su entorno. Siendo de pleno conocimiento, que incluso la legislación vigente protege al inquilino. Ya que por ejemplo, el código civil del D. F. en su artículo 2448-D, dice que la renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder al 85% del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general al D. F. en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

Este artículo afecta directamente el valor del inmueble, porque no permite al propietario invertir en el mantenimiento adecuado del inmueble, ya que el aumento a la renta que se tiene aprobado, no iguala en términos reales el poder adquisitivo de la renta anterior inmediata, dados los efectos de la inflación, que son superiores al incremento porcentual del salario mínimo, lo que implica que por un lado, el inmueble se devalúa por falta de mantenimiento, afectando incluso el entorno y el porcentaje de utilidad que tiende a ser menor para el propietario, repercutiendo en el valor de capitalización de dicho bien, que a su vez, pierde interés en el mercado, siendo nulo el atractivo para cualquier inversionista. Manifestándose uno de los procesos de despoblamiento más agudos de la ciudad, provocando la indiferencia de sus habitantes, explotando hasta el último espacio “aprovechable”, sin aplicar el menor mantenimiento preventivo ó correctivo, dejando de ser en la segunda mitad del siglo XX, el corazón económico político y social, siendo sustituido por otros espacios más dinámicos y con mayor potencial de desarrollo.



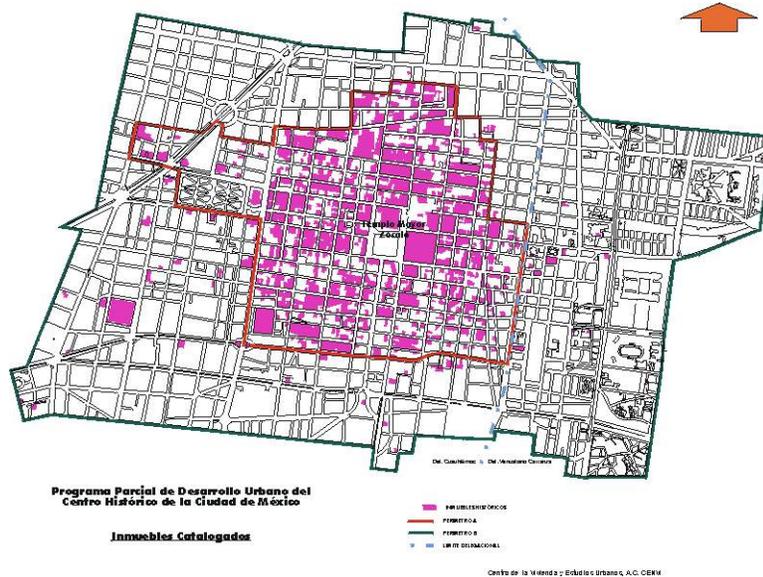
Dada su importante concentración de edificios y sitios de valor patrimonial en abril de 1980 se expidió un decreto presidencial que declara al Centro Histórico - Zona de Monumentos Históricos a 668 manzanas del centro y su periferia. El decreto consideraba como indispensable, dentro de los planes de desarrollo, la protección, conservación y restauración de las expresiones urbanas y arquitectónicas relevantes que constituyen el patrimonio cultural.

En este documento se establecen los límites de lo que se considera como Centro Histórico.

- El Centro Histórico ocupa una superficie de 9.1 kilómetros cuadrados de superficie.
- Alrededor de 9 mil predios.
- 1436 edificios con valor monumental, subdividido en dos áreas contenidas en dos perímetros, el "A", la cual encierra la zona que cubrió la ciudad prehispánica y su ampliación virreinal hasta la guerra de independencia, con una superficie de 3.2 kilómetros cuadrados, en donde se concentran el mayor número de sitios y edificios catalogados, alcanzando un total de 1348 unidades y el perímetro B, con una superficie de 5.9 kilómetro cuadrados, que cubre las ampliaciones de la ciudad hasta finales del siglo XIX, la cual juega el papel de un "espacio de transición" ó de "amortiguamiento" hacia otras zonas de la ciudad y en donde se localizan 160 edificios catalogados.



En diciembre de 1987, la UNESCO declara el Centro Histórico de la Ciudad de México como Patrimonio de la Humanidad.



67	Monumentos Religiosos
129	Monumentos Civiles
542	Edificios incluidos por ordenamiento de Ley de 1972
743	Edificios valiosos que deben ser conservados
111	Edificios con valor ambiental que deben ser conservados
6	Templos Modernos
17	Edificios ligados a hechos o personajes históricos
78	Plazas y Jardines
19	Claustros
26	Fuentes ó Monumentos Conmemorativos
13	Museos ó Galerías
12	Sitios ó Edificios con pintura mural

Todos ellos construidos entre los siglos XVI Y XIX.



Creándose en diciembre de 1990, el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México con el objeto de promover, gestionar y coordinar ante los particulares y las autoridades competentes, la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del mismo.

A lo largo de casi 25 años, las autoridades han experimentado diversas formulas que permitan generar recursos para la restauración del Centro Histórico, creando instrumentos como los fideicomisos, que principalmente fungen como “administradores” de gasto público ó gestores de recursos privados con resultados de poco impacto.

Publicándose el 18 de julio de 1988, en la Gaceta del Distrito Federal, el Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del **Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad de México. (no. 028)**. “Formula” o mecanismo de carácter meramente administrativo para que por medio normas técnicas, zonas como el Centro Histórico, donde no es permisible la construcción con una potencialidad funcional de desarrollo por tratarse de un perímetro declarado de valor histórico, generen recursos económicos para financiar su rescate, a través de la venta de privilegios de la construcción (m2 de construcción) de propietarios de una zona “emisora” que no puede ejercer dicho potencial que la abundancia de servicios zonales le permite a una zona “receptora” que requiere una autorización del gobierno para alcanzar una densidad de construcción mayor a la que originalmente le autoriza la normativa urbanística. Dicho instrumento funciono en una primera etapa y empezó a funcionar nuevamente con prácticamente las mismas disposiciones a finales del 2004 en una segunda etapa a la fecha.

Aparentemente, este instrumento puede tener doble funcionalidad. La primera. Fomentar la educación de los propietarios de inmuebles a las previsiones de los Programas Parciales y controlar, para dirigir el desarrollo urbano en casos tales como la salvaguarda del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico de la Ciudad o para la creación de espacios abiertos, plazas públicas, arcadas y andadores.



La Transferencia de Potencialidad consiste en que el Estado reconoce e inscribe en el registro del Programa Director, a favor de los propietarios, la potencialidad de desarrollo que para una zona determinan los Programas Parciales y que por razones de preservación del patrimonio cultural o ecológico de la ciudad no son realizables sobre los predios que resultan afectados. Una vez inscritos, **el propietario o sus derechohabientes, desarrollan la potencialidad en otro u otros predios de su propiedad por encima de los “techos límite” permitidos en la zona y/o la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera e incluso, pueden enajenar la potencialidad a favor de terceros**, para evitar perjuicios económicos que obstaculicen la aceptación del ordenamiento respectivo.

Esto supone la solución al impacto económico que podrían sufrir los propietarios de inmuebles afectados. Además puede sentar bases más sólidas para la Restauración o preservación del Patrimonio Cultural y ecológico, facilitando la adquisición de la reserva territorial.

Este instrumento deberá ser operado a través de convenios de concertación que celebre el gobierno de la ciudad con los propietarios.



### III.- MARCO JURÍDICO.

Dentro del Estado Mexicano y a través de las diferentes instancias de gobierno, la disposición del suelo corresponde en todo momento a la Nación. Rectoría que el Estado apoya como toda ley, en la **Carta Magna de 1917** que, de acuerdo con los preceptos contenidos en el artículo 27 Constitucional, corresponde a la Nación la propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, teniendo el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada. Teniendo la Nación todo el tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, correspondiendo a los gobiernos locales, definir el uso del suelo, facultándolos para gravar la plusvalía del suelo, de acuerdo con el Artículo 115 de la misma Constitución.

Señalándose a partir de la **Ley General de Asentamientos Humanos** que es responsabilidad de la federación, estados y municipios elaborar y ejecutar los planes o programas de Desarrollo Urbano.

El crecimiento de población y por ende el crecimiento urbano que registro la ciudad de México, generado por la concentración de poderes y su vigoroso impulso por la industrialización a partir de la década de los cuarenta, hizo que el proceso de urbanización experimentado, transformara profundamente su fisonomía. ya que el gobierno, en su “planeación indicativa”, regulaba el uso del suelo a través de “planos reguladores” incluidos en la primera Ley de Planificación y Zonificación creada en 1933, los cuales solo indicaban como se deseaba que fuesen las ciudades, sin que se pudiese hacer cumplir lo que en el plano se señalaba, resultando incontrolable en varias ciudades dicho crecimiento. Una segunda ley creo en 1936, el organismo técnico para realizar el proceso de planeación que llevo a cabo proyectos parciales ampliamente rebasados por el acelerado crecimiento de la ciudad de México Siendo hasta el año de 1976, en que el estado, con una “planeación obligatoria”, promulga las primeras disposiciones en materia de desarrollo urbano y demás preceptos relacionados.



Y es dentro de la **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal**, que entra en vigor en 1980 y actualizada en 1982, donde se señala que es competencia del gobierno del D.F., planear los distintos usos y reservas de la tierra en el Distrito Federal, así como su desarrollo urbano. Las licencias de construcción, reconstrucción y ampliación serán otorgadas si están de acuerdo al plan o programas parciales delegacionales. Siendo las zonas deterioradas responsabilidad del Gobierno del D.F., por lo que su reordenación, renovación y protección, deberán tender a la conservación del patrimonio cultural del Distrito Federal. Concibiendo el **Programa General** del cual emanan los 16 Programas Parciales como Instrumentos normativos del ordenamiento territorial, a través de la zonificación secundaria que determina los usos, destinos y reservas que podrán o no dedicarse los predios y sus construcciones de cada una de las 16 delegaciones y cuyo ámbito de validez espacial corresponde físicamente con los límites delegacionales.

Quedando así plasmadas en materia urbana y de manera jurídica las respuestas ante la problemática de desarrollo de la Ciudad de México. Estableciéndose los niveles y responsabilidades de la planeación, de tal manera que el Programa Director de Desarrollo urbano del distrito federal ubica la estrategia y política de acción dentro del contexto nacional. Derivándose del **Plan Nacional de Desarrollo** el **Programa de Desarrollo de la Zona Metropolitana**.

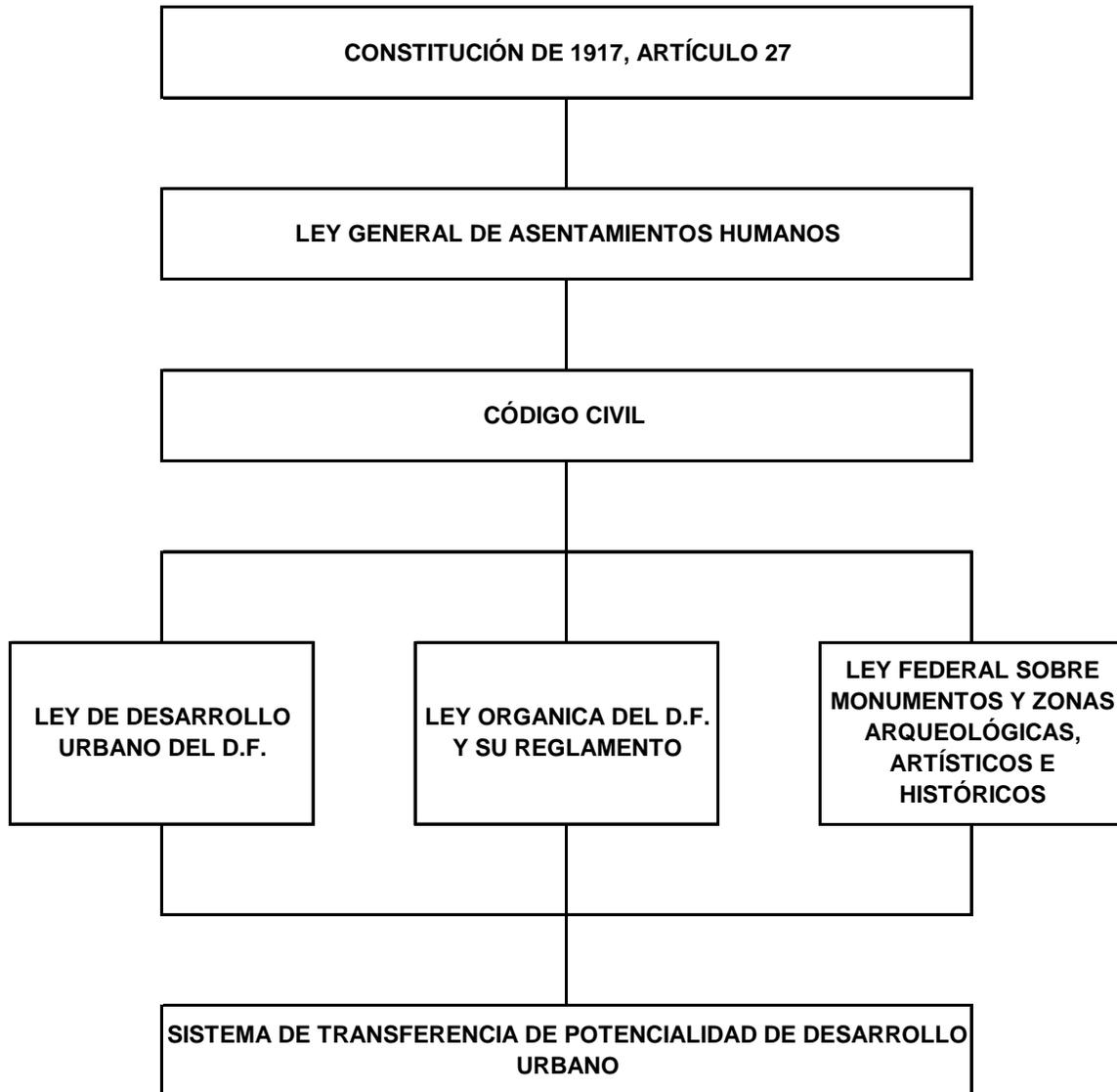
La **Ley Orgánica del Distrito Federal** señala que corresponde al Distrito Federal, fijar las estrategias, líneas de acción y sistemas técnicos a las que debe sujetarse la planeación urbana. Mientras que el **Reglamento interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología** define las atribuciones de la Dirección General de Sitios y Monumentos en torno a la realización de estudios y supervisión de obras en inmuebles de propiedad federal, en centros históricos y espacios públicos.



**El reglamento interior del D.F.** define la responsabilidad del gobierno del D.F. de proponer, coordinar y ejecutar las practicas de planeación urbana, así como integrar y actualizar el programa de desarrollo urbano y protección ecológica. En cuanto a la restauración, debe normar y proyectar con otras dependencias de la administración pública, las obras de restauración en las zonas de su competencia.

**El reglamento de Zonificación del Distrito Federal** define la competencia para expedir declaratorias de usos, destinos y reservas del suelo urbano, así como las normas de planificación.

**El Reglamento de construcciones** reafirma que el gobierno del D.F. tiene competencia para controlar usos, destinos y reservas de construcción, tierras, aguas y bosques, además de establecer su facultad para autorizaciones de construcción.





Se transcriben el **Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad de México**, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 18 de julio de 1988 (no. 028), lo referente de la **Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su reglamento**, de igual forma lo indicado en la **Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas**.

#### ACUERDO POR EL QUE SE APRUEBA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO. (no. 028)

Ramón Aguirre Velásquez, jefe del Departamento del Distrito Federal, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 párrafo tercero y 73 fracción VI, Base 1ª. De la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

#### CONSIDERANDO:

Que el centro Histórico de la Ciudad de México es el perímetro territorial declarado como zona de monumentos históricos mediante Decreto Presidencial de fecha 9 de abril de 1980, publicado en el diario oficial de la federación el día 11 del mismo mes y año, donde se localiza la mayor parte del patrimonio urbano cultural de la Ciudad de México, que ha sido edificado a lo largo de las diferentes épocas de nuestra historia, en el que se ha realizado y se realiza al mayor número de actividades mezcladas de carácter económico, social y político; cuyas características estéticas e históricas lo reconocen como un patrimonio monumental de carácter mundial.

Que dicho Centro Histórico es además el sitio donde se asientan los Poderes de la Unión, revistiéndolo como la zona de mayor importancia a nivel nacional, por lo que el programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal se propone su revitalización y la reactivación de su vida económica a través del denominado Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México mismo que en cumplimiento a las políticas, estrategias y líneas de acción que determinan el Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988 y el programa Nacional de Desarrollo y vivienda tiene como tesis básicas:

La reordenación del sistema vial y de transporte; la reutilización de los espacios públicos y de los inmuebles abandonados, así como el aprovechamiento intenso y racional de aquellos con valor patrimonial arquitectónico; el impulso y fomento de las actividades económicas de dicho Centro; y la introducción de instrumentos de coordinación y concentración como incentivos para el rescate, restauración y salvaguarda del patrimonio arquitectónico de la Ciudad.



Que para lograr los objetivos y acciones de mejoramiento que se proponen en el Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México; cuya realización, dada su envergadura, requiere de recursos financieros suficientes y de la participación decidida de los sectores públicos, social y privado con base en los instrumentos de fomento y estímulo del Programa General del Programa Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal aprobado por esta Jefatura y publicado en el diario Oficial de la Federación el día 16 de Julio de 1987. Así como que es propósito del Poder Ejecutivo Federal dar una amplia participación a los sectores que integran la sociedad en la solución de los problemas que confronta la Ciudad de México, particularmente, los consistentes en la degradación de los inmuebles y zonas de carácter patrimonial, histórico y urbano cultural que deben ser rescatados, restaurados y puestos en funcionamiento al servicio de los habitantes de acuerdo con sus características.

Que la zona donde se localiza el mencionado Centro Histórico, cuenta con la infraestructura y servicio suficientes para considerarle una potencialidad funcional de desarrollo equivalente a una intensidad de construcción de seis veces al área del terreno (6.00 v.a.t.), con la salvedad de que no es permisible la construcción de esa potencialidad en la zona por tratarse de un perímetro declarado de valor histórico con una intensidad de construcción de tres y media veces al área del terreno (3.5 v.a.t.) y hasta 12.00 metros o cuatro niveles de altura sobre nivel de banquetta para salvaguardar las características de su contexto ambiental. Lo cual, sin embargo, no la excluye de ser motivo de reposición de sus valores integrantes y funcionales como parte de la Ciudad, mediante la autorización de transferencia de la intensidad de construcción excedente en beneficio de los inmuebles en ella localizados.

Que para llevar a cabo el programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México, el Departamento del Distrito Federal cuenta con la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, la cual tiene, entre otras funciones, proponer, coordinar y ejecutar las políticas de Departamento y con las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que intervienen en los proyectos urbanos; y aplicar en el área de su competencia la Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

Así como las entidades paraestatales de su sector, cuyo objeto social les permite participar en la ejecución de las actividades tendientes a la promoción y realización de los programas de desarrollo urbano, y en su gestión inmobiliaria, he tenido a bien expedir el siguiente



## ACUERDO

PRIMERO.-Dentro del marco estratégico de las vertientes de inducción, concertación y coordinación que establece el Sistema Nacional de Planeación Democrática, se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo de los inmuebles a que se refiere el presente Acuerdo, con base en las previsiones, normas y de los Programas Parciales Delegacionales de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, así como de todas aquellas otras que le sean aplicables.

SEGUNDO.-El Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo consiste en reconocer la intensidad de reconstrucción que resulte excedente de los inmuebles localizados a partir de su área ya construida hasta llegar a seis veces al área del terreno de que se trate, y autorizar su transferencia hacia otras zonas y predios en los cuales se podrá construir la misma en forma adicional a la señalada por los Programas Parciales Delegacionales, con base en la Norma Técnica Complementaria no. 37 de éstos con la finalidad de transformar el valor de la transferencia en recursos económicos que se destinarán para el rescate, restauración, salvaguarda o revitalización y mantenimiento de los inmuebles generadores de dicha intensidad de construcción.

TERCERO.-Para los efectos de lo dispuesto en los puntos anteriores, el Departamento del Distrito Federal celebrará los convenios que sean necesarios para transferir la intensidad de construcción excedente hacia otros inmuebles receptores de dicha potencialidad, en los cuales podrá construirse ésta forma adicional a la permitida por el Programa Parcial y sus normas Técnicas complementarias correspondientes, siempre que el inmueble o inmuebles receptores se localicen en zonas secundarias donde el propio Departamento lo determine como conveniente para la Ciudad, de acuerdo con la capacidad de la infraestructura instalada y otros beneficios que reporte su autorización, tanto para la zona donde se localice el inmueble generador, como para aquella en la que se localice el inmueble receptor.

CUARTO.-Las autorizaciones de transferencia de potencialidad de desarrollo únicamente podrán otorgarse mediante convenio de concertación que el efecto celebre, para cada caso en particular, el titular del Departamento del Distrito Federal con la partes interesadas, tanto en transferir como en recibir la intensidad de construcción correspondiente. Dichos convenios deberán inscribirse en el Registro del Plan (Programa) Director para el Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.



QUINTO.-En los términos del presente Acuerdo y con cumplimiento de las disposiciones legales, reglamentarias y administrativas aplicables, corresponderá a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica instrumentar las políticas, estrategias y criterios emanados de la Jefatura del Departamento del Distrito Federal para la operación del Sistema, así como gestionar la celebración de los convenios de concertación que correspondan, tanto para el reconocimiento de la intensidad de construcción excedente, como para la autorización de la transferencia de potencialidad mencionada; para lo cuál, contará con el apoyo administrativo que determine la Jefatura del Departamento del Distrito Federal, parte de las Entidades Paraestatales de su sector y de las Delegaciones del propio Departamento, cuyas actividades se relacionen con los proyectos a realizarse.

SEXTO.-Con la suma de metros cuadrados transferibles procedentes de las concertaciones a que se refiere el artículo anterior, el Departamento del Distrito Federal constituirá la reserva de intensidades de construcción del Centro Histórico de la Ciudad de México, a partir de la cuál autorizará su transferencia a favor de las personas físicas o morales, públicas o privadas que estén de acuerdo en constituirse como fideicomitentes en apoyo al programa de revitalización de dicho Centro, en los términos de este acuerdo y sus bases generales.

SÉPTIMO.-Para los efectos de lo dispuesto en este acuerdo, se promoverá la constitución de un fideicomiso privado de inversión creciente a la tasa de interés más alta posible, para la captación y aplicación de recursos financieros para el Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México, cuya formalización se realizará en los términos de este acuerdo, el cuál se constituirá con los recursos financieros provenientes de las donaciones o aportaciones que realicen los beneficiarios por las autorizaciones de transferencia de potencialidad de desarrollo, y de las personas físicas o morales.



## LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL.

### TITULO IV DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### CAPÍTULO V

#### DE LA TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE DESARROLLO URBANO

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

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

Tratándose de suelo de conservación, la Secretaría del Medio Ambiente propondrá los potenciales que puedan ser transferibles en dicho suelo como áreas emisoras. **(Artículo 50).**

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

- I. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, serán las que definan los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. Las áreas de conservación patrimonial y de actuación en el Suelo de Conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas; y
- II. Aquellas donde las áreas receptoras de transferencia podrán recibir el potencial de desarrollo de otros predios ubicados en una misma zona de usos del suelo, con base en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que consignen los programas delegacionales y parciales para la zona de que se trate.



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

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

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

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

## CAPÍTULO VI

### DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO

**Artículo 54.** El ordenamiento territorial del Distrito Federal observará la conservación, protección, recuperación y acrecentamiento del patrimonio cultural urbano de la Ciudad de México. Se consideran afectados al patrimonio cultural urbano del Distrito Federal los edificios, monumentos arqueológicos, históricos y artísticos y las zonas donde estos se encuentren, plazas públicas, parques, bosques, nomenclatura, traza urbana, estilos arquitectónicos, esculturas y en general, todo aquello que corresponda a su acervo histórico y a lo que resulte propio de sus constantes culturales y de sus tradiciones públicas.

**Artículo 55.** Para la conservación del patrimonio a que se refiere al artículo anterior, los programas y la reglamentación de esta Ley, considerarán las medidas y disposiciones tendientes a su cuidado, conservación, restauración y recuperación. Se cuidará la adopción de estilos arquitectónicos que atenten contra el patrimonio cultural urbano de la Ciudad. La Secretaría, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Social, para el cuidado de dicho patrimonio, observará las recomendaciones que al respecto emita la Comisión de Arte en Espacios Públicos.

**Artículo 56.** El reglamento de esta Ley dispondrá las normas conducentes que regulen la conservación de: la funcionalidad, estilo, ambiente y carácter de los elementos del Patrimonio Cultural Urbano



**Artículo 57.** Todas las construcciones e instalaciones que se realicen en el suelo urbano, deberán sujetarse a lo dispuesto en los programas y se ejecutarán en los términos previstos por la Ley y demás disposiciones específicas. Sin cumplir con este requisito, no se otorgará licencia para efectuarlas. Las construcciones e instalaciones que requieran licencia de uso de suelo, incluyendo disposiciones en relación al espacio urbano; estarán sujetas, además a que se dictamine la factibilidad de la prestación de servicios públicos.

**Artículo 58.** Previo procedimiento legal, cuando las construcciones estén en estado ruinoso y la Delegación las califique, parcial o totalmente, como riesgosas, previo dictamen de un perito en la materia, se ordenará su desocupación inmediata y se requerirá al propietario o poseedor a título de dueño, a reparar la construcción o, si esto no es posible, a demolerla.

En el caso de que la construcción esté catalogada como monumento histórico o artístico, se procederá de conformidad con lo establecido por la ley de la materia.

En el caso de construcciones habitacionales, la legislación aplicable preverá los estímulos que se otorguen cuando éstas se encuentren en estado ruinoso; en cualquier caso se respetarán los derechos de sus ocupantes.

**Artículo 59.** Procede la ejecución forzosa una vez que se haya agotado el procedimiento respectivo y medie resolución de la autoridad competente en los siguientes casos:

I. Cuando exista obligación a cargo de los propietarios o poseedores de predios sobre los que la autoridad competente, haya decretado ocupación parcial o total, de retirar obstáculos que impidan la realización de las obras de utilidad o interés público, sin que las realicen en los plazos determinados;

II. Cuando haya obligación de demoler total o parcialmente las construcciones que se encuentren en estado ruinoso, o signifiquen un riesgo para la vida, bienes o entorno de los habitantes, sin que ésta se verifique;

III. Cuando exista la obligación de reparar las edificaciones que así lo requieran, de acuerdo con el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, y no se cumpla con ella;

IV. Cuando los propietarios o poseedores hayan construido en contravención a lo dispuesto por los programas, siempre que dichas obras se realizaran con posterioridad a la entrada en vigor de los mismos, y no se hicieran las adecuaciones ordenadas, o bien no se procediera a la demolición ordenada en su caso; y

V. Cuando los propietarios de terrenos sin edificar se abstengan de conservarlos libres de maleza y basura.

El costo de la ejecución forzosa se considerará crédito fiscal, en los términos del Código Financiero del Distrito Federal.



## REGLAMENTO DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL DISTRITO FEDERAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## SECCIÓN PRIMERA DEL PADRÓN DE PREDIOS EMISORES DE POTENCIALIDADES DE DESARROLLO URBANO

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

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

**Artículo 54.** La solicitud será dictaminada por la Secretaría; de ser procedente, se inscribirá en el Padrón de predios emisores de potencialidades.

A partir de su inscripción en el Padrón, el predio tendrá la calidad de emisor, por lo que podrá ser objeto de operaciones de transferencia de potencialidades. En el caso de que el predio presente un remanente de potencial transferible podrá ser aprovechado para otra operación.

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

## SECCIÓN SEGUNDA DEL PROCEDIMIENTO DE RECEPCIÓN DEL POTENCIAL DE DESARROLLO URBANO

**Artículo 56.** Los interesados en la adquisición de potencial de desarrollo urbano deben solicitarlo por escrito a la Secretaría, presentando el estudio debidamente suscrito por el Perito en Desarrollo Urbano, en el que manifieste que al predio objeto de la solicitud le aplica el Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano; así como, sus efectos en el entorno de acuerdo al Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente. La recepción de la solicitud no implica su aprobación.

La Secretaría notificará al interesado si es posible la aplicación del sistema en el predio objeto de la solicitud, en un plazo de quince días hábiles y de conformidad con lo establecido en la Ley, el presente reglamento y el Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente. Si en el plazo antes señalado el solicitante no obtuviera respuesta se entenderá por denegada la solicitud. En caso de que se determine que no es factible la aplicación del sistema al predio del solicitante, se le notificará de la negativa.



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

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

**Artículo 58.** Para que la Secretaría inscriba la resolución correspondiente en el Registro y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal, el solicitante deberá presentar los recibos de pago emitidos por la Tesorería del Distrito Federal por concepto de derechos de inscripción al Registro y por la cesión onerosa al Fideicomiso.

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



## LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLOGICAS, ARTISTICOS E HISTORICOS

### CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

#### Artículo 2

El Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de acuerdo con lo que establezca el reglamento de esta ley, organizaran o autorizaran asociaciones civiles, juntas vecinales, y uniones de campesinos como órganos auxiliares para impedir el saqueo arqueológico y preservar el patrimonio cultural de la nación. además se establecerán museos regionales

#### Artículo 5

Son monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos los determinados expresamente en esta ley y los que sea declarados como tales, de oficio o petición de parte.

El presidente de la republica, o en su caso el secretario de educación pública, expedirá o revocara la declaración correspondiente, que será publicada en el diario oficial de la federación.

#### Artículo 6

Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos en los términos del articulo siguiente, previa autorización del instituto correspondiente.

Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que pretendan realizar obras de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características de los monumentos históricos o artísticos, deberán obtener el permiso del instituto correspondiente que se expedirá una vez satisfechos los requisitos que se exijan en el reglamento.



#### IV.- ASPECTOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR DEL INMUEBLE.

Como es de esperarse, los inmuebles “emisores” y “receptores” de transferencia de potencialidad, así como el resto del universo de inmuebles que se encuentran en un mercado inmobiliario abierto, se ven afectados directa ó indirectamente, por diversos aspectos, en forma positiva ó negativa, por lo que a continuación enlistamos algunos de esos aspectos que pueden o influyen en el valor de los inmuebles:

##### Aspectos físicos:

Por tipo de Edificación.

De primer orden  
De segundo orden  
De tercer orden

Zona de ubicación

Edificios de departamentos  
Edificios de comercios  
Edificios de usos mixtos

Tipo de Construcción

Antiguo económico  
Antiguo mediano  
Antiguo bueno  
Moderno económico  
Moderno mediano  
Moderno bueno

Estado de conservación

Ruinoso  
Malo  
Regular  
Bueno  
Remodelado  
Reconstruido



## Calidad del proyecto

Obsoleto  
Deficiente  
Funcional  
Bueno  
Excelente  
Versátil

## Aspectos Económicos

### Situación de la economía

De crecimiento  
De Estabilidad  
De Seguridad  
De inestabilidad  
De recesión

### Mercado inmobiliario

Mercado con mucha oferta y poca demanda  
Mercado con poca oferta y mucha demanda



Situación crediticia

Facilidad de créditos hipotecarios

Intereses altos

Intereses bajos

Créditos suspendidos

### **Aspectos políticos y sociales**

De estabilidad

De inestabilidad

Con apoyo e incremento en los servicios



## V.- CASO PRÁCTICO.

Primeramente tendremos que reconocer y saber cuales son los aspectos que se deben cumplir para que un predio pueda ser “emisor” o “receptor” de la Transferencia de Potencialidad.

**Predios Emisores:** Realmente estos predios solo deben cumplir con dos requisitos, el primero es que deben encontrarse necesariamente en áreas de conservación patrimonial ó en áreas de actuación en suelo de conservación (áreas de rescate, áreas de producción rural y agroindustrial o áreas de preservación). Dando preferencia en la aplicación del Sistema al potencial proveniente del Centro Histórico y a las áreas Naturales Protegidas. Y el segundo es que los propietarios de los predios interesados en emitir potencial, deben solicitar a la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), su inscripción en el Padrón de Predios Emisores de Potencial, presentando los requisitos establecidos en el Artículo 53 del reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F.



**GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**  
**Dirección General de Desarrollo Urbano**

FORMATO STP-E

No. de Registro

**Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano,  
predio emisor**

Ciudad de México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_

*Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurrirán aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará a principio de buena fe (Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, artículo 32).*

**1.- INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO**

Nombre		Apellido Paterno		Apellido Materno	
Calle	No.	Manzana	lote	Código Postal	
Colonia		Delegación		Teléfono	

**2.- INFORMACIÓN DEL PROMOVENTE**

Nombre		Apellido Paterno		Apellido Materno	
Calle	No.	Manzana	lote	Código Postal	
Colonia		Delegación		Teléfono	

**3.- INFORMACIÓN DEL PREDIO**

Calle		No.	Manzana	Lote	Código Postal	
Colonia		Delegación		No. de Cuenta Predial		
Delegación		Propiedad en Condominio	SI	NO		
		Propiedad del Gobierno del D.F.				

**4.- USO DEL SUELO**

a) Descripción del uso de suelo actual: \_\_\_\_\_

**5.- DESCRIPCIÓN DE LAS AREAS DE APLICACIÓN**

- a) Superficie del terreno \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- b) Superficie de desplante \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- c) Superficie de área libre \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- d) Superficie máxima de construcción permitida \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- e) Superficie de construcción existente \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- f) Superficie a transferir \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
- g) Número de niveles sobre nivel de banqueta \_\_\_\_\_

Llenar este formato a máquina o con letra de molde con tinta negra y presentar en original

continúa al reverso



### 6.- CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



NORTE

### 7.- REQUISITOS

1. Formato Oficial STP-E (predio emisor) debidamente requisitado (copia y original para cotejo)
2. Alineamiento y número oficial (2 copias y original para cotejo).
3. Certificado de Zonificación de Usos de Suelo Específico vigente (2 copias y original para cotejo).
4. Identificaciones oficiales del propietario y/o representante legal (copia simple y original para su cotejo).
5. Documento con el que se acredite la personalidad en caso de ser representante legal (copia simple y original o copia certificada para su cotejo).
6. Acta Constitutiva en caso de ser persona moral (copia simple y original o copia certificada para su cotejo)
7. Escritura Pública de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (copia simple y original para su cotejo).
8. Boleta predial del bimestre actual o hasta seis bimestres anteriores al ingreso del trámite (no se aceptan formatos de autodeclaración o que carezcan de los datos básicos del predio: propietario, domicilio, superficie de terreno y construcción, uso-tipo) (copia simple y original para su cotejo).
9. Tratándose de usos no habitacionales presentar memoria descriptiva de las actividades propias de uso o giros incluyendo equipo, maquinaria y áreas de almacenamiento.
10. Reporte fotográfico del predio y del área de estudio, en el que se observen los usos y alturas de las construcciones colindantes y de la acera contraria, incluyendo croquis ubicando las fotografías en un radio de 250 m. (1 juego de fotografías a color).

### 8.- FUNDAMENTO JURIDICO

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Artículos 7 fracción IX, X, XV, XL, LXXIII; 8 fracción II y III; 10 fracciones IX, X y XI, 11 fracción IX y XIX; 50, 51, 52 y 53.

Nombre del Propietario	Firma	Fecha
Nombre del Promovente:	Firma	Fecha



La suma de metros cuadrados transferibles inscrita en el padrón de predios emisores constituyen la reserva de intensidades de construcción del Centro Histórico de la Ciudad de México que puede ser transferidas y únicamente la SEDUVI es la única instancia que determina por medio del Comité Técnico la aprobación de la operación a favor de personas físicas o morales, públicas o privadas que estén de acuerdo en constituirse como fideicomitentes. En caso de que el predio emisor presente un remanente de potencial transferible, es posible que dicho remanente sea aprovechado para otra operación. Cuando el propietario del predio emisor utilice el potencial de su predio sin haber obtenido su baja del padrón, se hace acreedor a una multa de acuerdo a la gravedad del caso, la cual podrá ser hasta de mil veces el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de la sanción, además de procederse a la demolición de la superficie de construcción no autorizada y cuyos gastos de ejecución también correrán a cargo del propietario del inmueble.

Dejándose además abierta la posibilidad de realizar dicha “Transferencia” en donde la SEDUVI autorice (artículo 48 del reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del D.F.).



Considerando que nuestro predio se encuentra en área de conservación patrimonial “Centro Histórico” de la Ciudad de México, una de las áreas exclusivamente emisoras y que la infraestructura y servicios con que se supone (según el acuerdo emitido por el gobierno del D.F.) se cuenta en dicha zona es equivalente a una intensidad de construcción de seis veces el área del terreno, tenemos entonces que para un predio de 1000 m<sup>2</sup>, contamos con una intensidad de construcción de 6000.00 m<sup>2</sup>. Pero como en el Centro Histórico no se permite la construcción más allá de 3.5 veces el área del terreno y continuando con el mismo ejemplo de predio de 1000 m<sup>2</sup>, tenemos entonces como máximo de construcción 3500 m<sup>2</sup>. y hasta 12.00 metros ó cuatro niveles de altura sobre el nivel de banqueta. Por lo que podemos transferir un Potencial de 2500 m<sup>2</sup>. Cuando se trata de Áreas de actuación en suelo de Conservación”, llámense áreas de rescate, áreas de producción rural y agroindustrial ó áreas de preservación, corresponde a la Secretaría del Medio Ambiente proponer los potenciales que pueden ser transferibles en dicho suelo, como áreas emisoras.

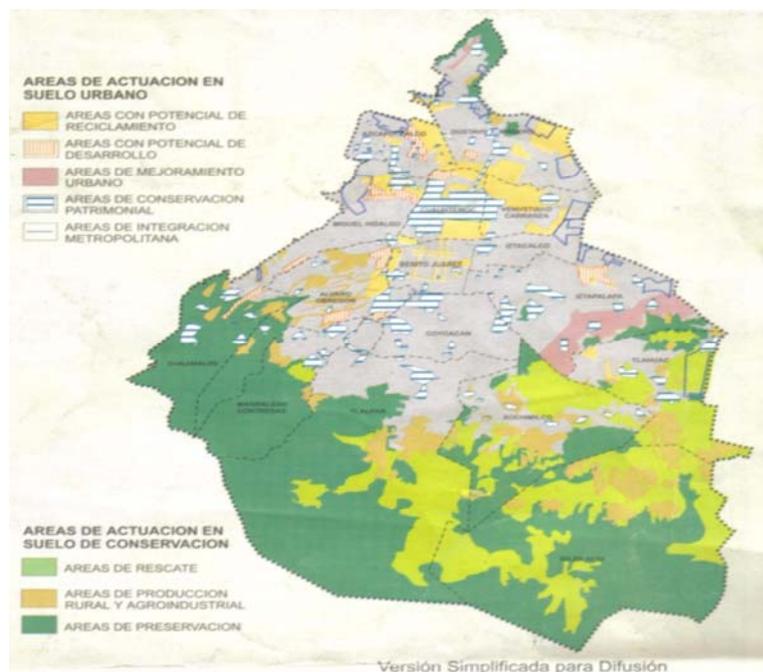
Superficie de Predio Emisor 1000 m <sup>2</sup> Intensidad Máxima de construcción por Potencialidad Funcional = 6 v.a.t. = 6000 m <sup>2</sup>
---

Intensidad Máxima de Construcción por Norma Centro Histórico = 3.5 v.a.t. = 3500 m <sup>2</sup>
--

Intensidad de Construcción con posibilidad de Transferir = 6000 m <sup>2</sup> - 3500 m <sup>2</sup> = 2500 m <sup>2</sup>
---



**Predios Receptores:** Los propietarios de predios receptores interesados en adquirir potencial de Desarrollo deben presentar solicitud por escrito, adjuntando un estudio debidamente suscrito por un Perito en Desarrollo Urbano, en el que se indique que el predio objeto de la solicitud le es posible aplicar el Sistema de Transferencia de Potencialidad, así como sus efectos en el entorno de acuerdo al programa delegacional o parcial de desarrollo urbano correspondiente. Y para que dicho potencial se pueda aplicar en dicho predio receptor, éste se debe encontrar en **áreas con potencial de desarrollo, con potencial de reciclamiento ó de integración metropolitana que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano** correspondiente y donde apliquen las **normas de ordenación generales números 10** (Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales) y **12** ( Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano)



Como se puede observar, las zonas donde se ubican los predios que pueden ser predios emisores y receptores de Transferencia de Potencialidad se encuentran identificados en franjas consideradas por la Autoridad como exclusivas. Por lo que estos predios se ven “beneficiados”, siendo en contadas ocasiones conocidos o aplicados dichos beneficios.



**GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL**  
**Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda**  
**Dirección General de Desarrollo Urbano**

FORMATO STP-R

No. de Registro

**Sistema de transferencia de potencialidad de desarrollo urbano,  
predio receptor**

Ciudad de México, a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

*Bajo protesta de decir verdad, si los informes o declaraciones proporcionados por el particular resultan falsos, se aplicarán las sanciones administrativas correspondientes, sin perjuicio de las penas en que incurran aquellos que se conduzcan con falsedad de acuerdo con los ordenamientos legales aplicables. La actuación administrativa de la autoridad y la de los interesados se sujetará a principio de buena fe (Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, artículo 32).*

**1.- INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO**

Nombre		Apellido Paterno		Apellido Materno	
Calle	No.	Manzana	Lote	Código Postal	
Colonia		Delegación		Teléfono	

**2.- INFORMACIÓN DEL PROMOVENTE**

Nombre		Apellido Paterno		Apellido Materno	
Calle	No.	Manzana	Lote	Código Postal	
Colonia		Delegación		Teléfono	

**3.- INFORMACIÓN DEL PREDIO**

Calle	No.	Manzana	Lote	Código Postal
Colonia		Delegación		
Propiedad en Condominio		SI	NO	
Propiedad del Gobierno del D.F.				
				No. de Cuenta Predial

**4.- USO DEL SUELO**

a) Descripción del uso de suelo actual: \_\_\_\_\_

**5.- DESCRIPCIÓN DE LAS AREAS DE APLICACIÓN**

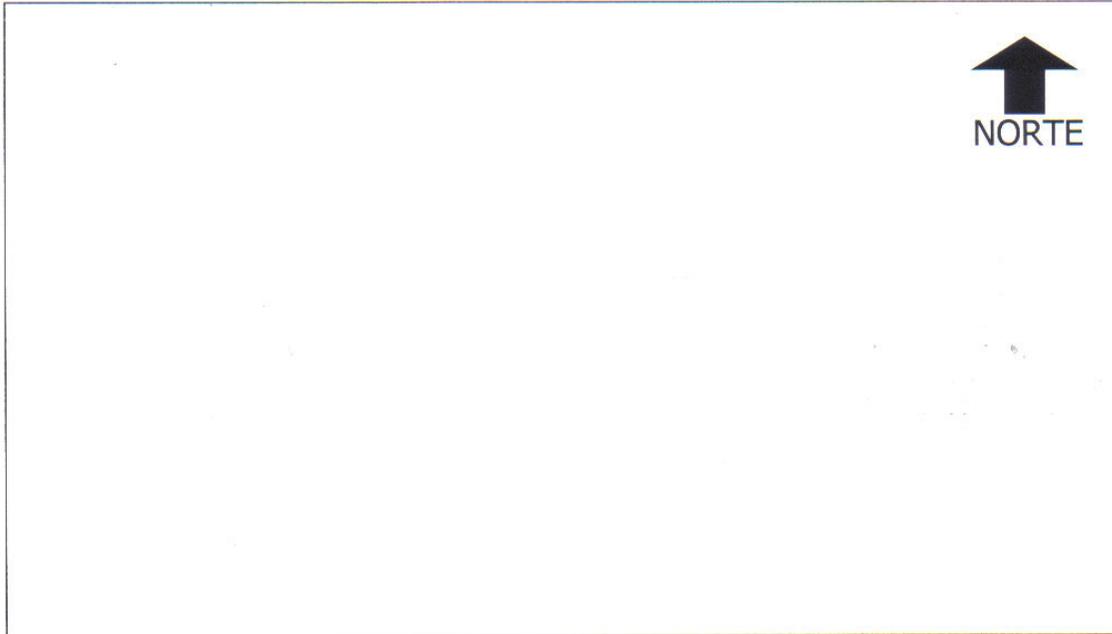
a) Superficie del terreno	_____ m <sup>2</sup>
b) Superficie de desplante	_____ m <sup>2</sup>
c) Superficie de área libre	_____ m <sup>2</sup>
d) Superficie máxima de construcción permitida	_____ m <sup>2</sup>
e) Superficie de construcción de proyecto	_____ m <sup>2</sup>
f) Superficie a recibir	_____ m <sup>2</sup>
g) Número de niveles sobre nivel de banquetta	_____

Llenar este formato a máquina o con letra de molde con tinta negra y presentar en original

continúa al reverso



### 6.- CROQUIS DE LOCALIZACIÓN DEL PREDIO



### 7.- REQUISITOS

1. Formato Oficial STP-R (predio receptor) debidamente requisitado (copia y original para cotejo)
2. Alineamiento y número oficial (2 copias y original para cotejo).
3. Certificado de Zonificación de Usos de Suelo Específico vigente (2 copias y original para cotejo).
4. Identificaciones oficiales del propietario y/o representante legal (copia simple y original para su cotejo).
5. Documento con el que se acredite la personalidad en caso de ser representante legal (copia simple y original o copia certificada para su cotejo).
6. Acta Constitutiva en caso de ser persona moral (copia simple y original o copia certificada para su cotejo)
7. Escritura Pública de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (copia simple y original para su cotejo).
8. Boleta predial del bimestre actual o hasta seis bimestres anteriores al ingreso del trámite (no se aceptan formatos de autodeclaración o que carezcan de los datos básicos del predio: propietario, domicilio, superficie de terreno y construcción, uso-tipo) (copia simple y original para su cotejo).
9. Tratándose de usos no habitacionales presentar memoria descriptiva de las actividades propias de uso o giros incluyendo equipo, maquinaria y áreas de almacenamiento.
10. Reporte fotográfico del predio y del área de estudio, en el que se observen los usos y alturas de las construcciones colindantes y de la acera contraria, incluyendo croquis ubicando las fotografías en un radio de 250 m. (1 juego de fotografías a color).

### 8.- FUNDAMENTO JURIDICO

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal Artículos 7 fracción IX, X, XV, XL, LXXIII; 8 fracción II y III; 10 fracciones IX, X y XI, 11 fracción IX y XIX; 50, 51, 52 y 53.

Nombre del Propietario	Firma	Fecha
Nombre del Promovente:	Firma	Fecha



En la siguiente tabla se presenta ejemplo con los datos de proyecto del inmueble que solicita INCREMENTO DE NÚMERO DE NIVELES mediante la transferencia de potencialidad y como aplica la formula para transferencia.

Predio Ubicado en la calle Lord Byron No. 737 y No. 729, Colonia Polanco. Delegación Miguel Hidalgo. Siendo procedente la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad en dichos predios, ya que los cuales son considerados predios receptores, por encontrarse en áreas con Potencial de Desarrollo, con Potencial de Reciclamiento, de Integración Metropolitana y/o donde aplican las Normas de Ordenación General no. 10 y/o 12 o los que la SEDUVI Autorice., según el Decreto de modificación al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Polanco, pudiendo tener el predio Lord Byron No. 737 una altura máxima de 14 niveles y 6599.00 m2 de construcción y el predio Lord Byron No. 729 puede tener una altura máxima de 14 niveles y 6599.00 m2 de construcción.

<b>DATOS DEL INMUEBLE: LORD BYRON</b>		
	No. 737    14 niveles	No. 729    14 niveles
Superficie de terreno	1084.76 m2	1084.76 m2
Zonificación de acuerdo a decreto	H / 10 / 50	H / 10 / 50
C.o.s. (1-% de área libre) en decimal	0.50	0.50
C.u.s. (Sup. de desplante x no. de niveles permitidos.	0.50 x 10 = 5	0.50 x 10 = 5
Superficie de construcción en 10 niveles permitida (m2 de terreno x C.u.s.	5423.80 m2	5423.80 m2
Superficie de construcción a incrementar por aplicación de Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (STPDU)	<u>1,175.20 m2</u> 6599.00 m2	<u>1175.20 m2</u> 6599.00 m2



De acuerdo con la normatividad, en nuestro predio existe un C.U.S original = 5, factor que sirve para calcular la superficie de suelo necesaria para cubrir los 2350.40 m2 de construcción solicitados

$$\frac{\text{M2 requeridos}}{\text{C.u.s. actual}} = \frac{1175.20}{5} = 235.04$$

Para estos casos se debe considerar el valor por m2 de terreno de la zona a la que pertenece el predio receptor y los avalúos deben ser emitidos por la **Dirección General de Patrimonio Inmobiliario del Gobierno del Distrito Federal**. Debiendo ser elaborados por personas que cuenten con el registro y autorización correspondiente para practicar avalúos a esta dependencia, debiendo cumplir con los requisitos establecidos por el Manual de Procedimientos y Lineamientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria.

Superficie de terreno requerido para incrementar superficie de construcción	235.04m2	235.04m2
Costo por m2 de terreno en la zona del predio receptor, según avalúo de la Dependencia (Patrimonio Inmobiliario)	20,000.00	20,000.00
Subtotal a pagar por derechos del STPDU	235.04 M2 x 20,000.00 = \$ 4,700,800.00	235.04 M2 x 20,000.00 = \$ 4,700,800.00
<b>Total a pagar por aplicación del STPDU</b>		<b>\$ 9,401,600.00 m.n.</b>



Una vez que se notifica al solicitante del Sistema de Transferencia de Potencialidad la aprobación de la aplicación de dicho instrumento en los predios receptores, el interesado debe pagar dicho importe en un plazo no mayor de tres meses contados a partir de que sea notificado de la resolución. Debiendo constituirse en fideicomitente para aportar de manera irrevocable dicho importe al comité del Fideicomiso denominado Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, constituido ante Nacional Financiera, S.N.C. como Institución Fiduciaria, la cual “aparentemente” debe destinar una cantidad determinada por el Comité Técnico del Fideicomiso para la rehabilitación, mejoramiento y conservación de inmuebles ubicados en Zonas Históricas, Arqueológicas y Patrimoniales, así como de las áreas de Actuación en suelo de Conservación y otra cantidad la cantidad la asignará el Comité Técnico del Fideicomiso, al fondo para el fomento del Desarrollo Urbano de la Ciudad. (Artículo 53 de la L.D.U.D.F. y el artículo 52 del Reglamento de la misma ley).

Los Derechos de desarrollo objeto de las “Transferencias” se toman de la reserva de Intensidades de Construcción. Dichos derechos son intransferibles e inalienables. De igual forma sucede para predios receptores que desean reducir la superficie libre de construcción.

Como se ha podido observar, en los últimos años ha habido incremento en los valores de terreno, sobre todo en zonas con mayor poder adquisitivo y se debe principalmente a la plusvalía que ofrecen las zonas donde la aplicación de los diversos instrumentos emitidos por la autoridad, permiten un mejor aprovechamiento del suelo.

Por lo anteriormente mencionado y debido a que en los planes de desarrollo urbano emitidos por la autoridad respectiva (que en este caso el gobierno del D.F.), se contemplan las zonas de actuación del suelo urbano y también se contempla el Sistema de Transferencia de Potencialidad, lo cual nos indica que estos predios por su ubicación y normatividad vigente, se favorece la Potencialidad de desarrollo que en otros predios no es aplicable, pudiese ser posible proponerse dentro de la Valuación, la aplicación de un factor que beneficiase a dichos predios. Ya que en determinado momento pueden ser inmuebles con potencial del que pudieran beneficiarse y que otros predios no poseen. Estos factores podrían ser el **Factor de Transferencia de Potencialidad para predios emisores (FTPE)** y el **Factor de Transferencia de Potencialidad para predios Receptores (FTPR)** y solo en casos donde realmente se justifique debidamente.



## Propuesta de Factor de Transferencia de Potencialidad para predios Emisores.

Es evidente que no es fácil reflejar valores tangibles, acordes al mercado inmobiliario de los inmuebles con valor histórico, cultural o patrimonial, ya que comúnmente no están en dicho mercado, además de que poseen características totalmente atípicas y usos tan diversos entre sí, que sería prácticamente imposible tratar de homologarlos. De igual forma tampoco es fácil establecer los criterios y procedimientos para definir el valor de los derechos de desarrollo de un inmueble, pero se observan dos características importantes que deben poseer dichos inmuebles y que podemos tomar como referencia para poder proponer “premios” ó “castigos” para este tipo de inmuebles emisores.

Primeramente, la dirección de Sitios y monumentos de la SEDUVI ha establecido una clasificación que combina valores histórico-culturales con niveles de intervención en tres categorías.

1. Los inmuebles tipo A son aquellos de valor histórico relevante y que prácticamente conservan sus condiciones originales.
2. Los de tipo B observan valores históricos semejantes a los anteriores, la diferenciación obedece a que los de este grupo ya han sido intervenidos y han perdido buena parte de su condición original.
3. El tipo C se refiere a las edificaciones de valor contextual y ambiental.

Las prioridades de rescate seguirán el orden de la exposición: en primer lugar el tipo A, en segundo el B y en tercero el C., debiendo contar con mejor factor los inmuebles de tipo A.

**Cuadro 1. Clasificación de edificios patrimoniales.**

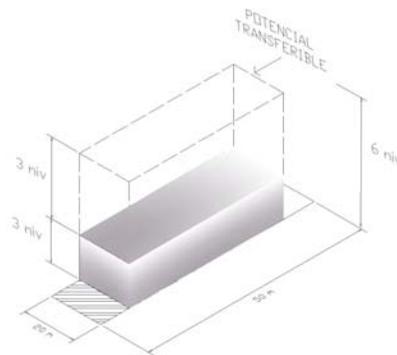
Tipo	Valores histórico-culturales	Grado de alteración	Prioridad de restauración
A	Relevante	Mínimo	1
B	Relevante	Parcial/Notable	2
C	Contextual	N.A.	3

Fuente: Dirección de Sitios Patrimoniales Históricos - SEDUVI



Como segundo punto, se puede considerar el “potencial transferible” que puede como predio emisor trasladar al predio receptor. Esto es, la diferencia en m<sup>2</sup> construidos a que tiene derecho de usar por normatividad y los m<sup>2</sup> construidos que realmente ocupara.

**EJEMPLO:**  
**Predio emisor**



Precio de terreno estimado (Centro Histórico) = \$8,000 / m<sup>2</sup>

Superficie = 1000 m<sup>2</sup>

Área libre = 30%

Altura máxima de niveles = 6

Superficie construable =  $1000 * 0.7 * 6 = 4,200 \text{ m}^2$

Superficie construida actual = 600 m<sup>2</sup>

Potencial transferible:  $4200 - 600 = 3600 \text{ m}^2$

Valor del terreno =  $1000 \text{ m}^2 * \$8,000 = \$8,000,000$

V.R.N. aproximado de m<sup>2</sup> de edificación admisible en la zona  
= \$7,000 / m<sup>2</sup> de construcción.

Valor potencial del inmueble

Terreno	$1000 \text{ m}^2 * 8,000 =$	\$ 8,000,000.00
Construcción	$3600 \text{ m}^2 * 7,000 =$	\$ 25,200,000.00
SUMA		\$ 33,200,000.00

La relación es de 0.2410

$8,000 * 0.2410 = \$ 1927.71 / \text{m}^2$  al cedente o emisor.



Para el caso de los predios receptores, seguiremos con el mismo criterio.

### **Predio receptor en zona de valor alto (Colonia Condesa)**

Precio de terreno (Colonia Condesa) = \$20,000 / m<sup>2</sup>

Superficie = 5000 m<sup>2</sup>

Área libre = 40%

Altura máxima de niveles = 18

Superficie construible = 5000 \* 0.6 \* 18 = 54,000 m<sup>2</sup>

Valor del terreno = 5,000 m<sup>2</sup> \* \$20,000 = \$ 100,000,000.00

V.R.N. aproximado de m<sup>2</sup> de edificación admisible en la zona  
= \$8,000 / m<sup>2</sup> de construcción.

Terreno	5,000 m <sup>2</sup> * 20,000 =	\$ 100,000,000.00
Construcción	54,000 m <sup>2</sup> * 8,000 =	\$ 432,000,000.00
SUMA		\$ 532,000,000.00

La relación es de 0.1880 de metro cuadrado de terreno

\$ 20,000 x 0.1880 = \$ 3759.40 / m<sup>2</sup>

Es decir que cada metro cuadrado de construcción es comprado a \$ 1927.20 y se vende a \$ 3759.40, quedando un diferencial de \$ 1,831.69. Dicho diferencial en teoría, es el aplicado al fondo de inversión del Fideicomiso, para el mejoramiento del inmueble emisor y su entorno.



### **Predio receptor en zona de valor bajo (en Colonia de Iztapalapa)**

Continuando con el mismo criterio y pensando que en la Delegación Iztapalapa se requiere y se puede desarrollar el mismo proyecto, entonces resulta:

Precio de terreno (Colonia de Delegación Iztapalapa) = \$2,000 / m<sup>2</sup>

Superficie = 5000 m<sup>2</sup>

Área libre = 40%

Altura máxima de niveles = 18

Superficie construible =  $5000 * 0.6 * 18 = 54,000 \text{ m}^2$

Valor del terreno =  $5,000 \text{ m}^2 * \$2,000 = \$ 10,000,000.00$

V.R.N. aproximado de m<sup>2</sup> de edificación admisible en la zona  
= \$8,000 / m<sup>2</sup> de construcción.

Terreno	$5,000 \text{ m}^2 * 2,000 =$	\$ 10,000,000.00
Construcción	$54,000 \text{ m}^2 * 8,000 =$	\$ 432,000,000.00
SUMA		\$ 442,000,000.00

La relación es de 0.0226 de metro cuadrado de terreno

$\$ 2,000 * 0.0226 = \$ 45.25.00 / \text{m}^2$

Es decir que cada metro cuadrado de construcción es comprado a \$ 1927.20 y se vende a \$ 45.25, quedando un diferencial negativo de - \$ 1,882.46. Resultando nada atractivo para la zona, donde el valor del terreno es prácticamente bajo. (ver tablas siguientes).



**TABLA PREDIO EMISOR**

SUP. DE TERRENO	VALOR DE TERRENO / M2	C.O.S. (SUP. DE TERRENO - ÁREA LIBRE 30%)	C.U.S. (C.O.S. x 6 V.A.T)	SUP. DE CONSTRUCCIÓN ACTUAL	CONSTRUCCIÓN ACTUAL EN PORCENTAJE	DIFERENCIA TRANSFERIBLE	VALOR DEL TERRENO	V.R.N. M2 DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR POTENCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR TOTAL POTENCIAL DEL INMUEBLE	RELACIÓN TERRENO - VALOR POTENCIAL	VALOR DE COMPRA DE M2 DE CONSTRUCCIÓN
A	B	C=(A.30%)	D=(Cx6)	E		F=(D-E)	G=(AxB)	H	I=(FxH)	J=(G+I)	K=(G/J)	L1=(BxK)
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	3780	90%	420	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$2,940,000.00	\$10,940,000.00	0.7313	\$5,850.09
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	3360	80%	840	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$5,880,000.00	\$13,880,000.00	0.5764	\$4,610.95
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	2940	70%	1260	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$8,820,000.00	\$16,820,000.00	0.4756	\$3,804.99
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	2520	60%	1680	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$11,760,000.00	\$19,760,000.00	0.4049	\$3,238.87
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	2100	50%	2100	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$14,700,000.00	\$22,700,000.00	0.3524	\$2,819.38
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	1680	40%	2520	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$17,640,000.00	\$25,640,000.00	0.3120	\$2,496.10
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	1260	30%	2940	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$20,580,000.00	\$28,580,000.00	0.2799	\$2,239.33
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	840	20%	3360	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$23,520,000.00	\$31,520,000.00	0.2538	\$2,030.46
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	600	14.29%	3600	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$25,200,000.00	\$33,200,000.00	0.2410	\$1,927.71
1,000.00	\$8,000.00	700	4,200.00	420	10%	3780	\$8,000,000.00	\$7,000.00	\$26,460,000.00	\$34,460,000.00	0.2322	\$1,857.23

**TABLA PREDIO RECEPTOR (EN ZONA CON VALOR DE TERRENO ALTO)**

SUP. DE TERRENO	VALOR DE TERRENO / M2	C.O.S. (SUP. DE TERRENO - ÁREA LIBRE 40%)	C.U.S. (C.O.S. x18 NIVELES)	VALOR DEL TERRENO	V.R.N. M2 DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR POTENCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	RELACIÓN TERRENO - VALOR DEL INMUEBLE	VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN A LA VENTA	DIFERENCIAL A APLICAR
A2	B2	C2=(A2-40%)	D2=(C2x18)	G2=(A2xB2)	H2	I2=(D2xH2)	J2=(G2+I2)	K2=(G2/J2)	L2=(B2xK2)	M2=(L1-L2)
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	-\$2,090.69
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	-\$851.55
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	-\$45.60
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	\$520.53
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	\$940.02
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	\$1,263.30
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	\$1,520.07
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	\$1,728.94
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	\$1,831.69
5,000.00	\$20,000.00	3000	54,000.00	\$100,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$532,000,000.00	0.1880	\$3,759.40	\$1,902.17

**TABLA PREDIO RECEPTOR (EN ZONA CON VALOR DE TERRENO BAJO)**

SUP. DE TERRENO	VALOR DE TERRENO / M2	C.O.S. (SUP. DE TERRENO - ÁREA LIBRE 40%)	C.U.S. (C.O.S. x18 NIVELES)	VALOR DEL TERRENO	V.R.N. M2 DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR POTENCIAL DE LAS CONSTRUCCIONES	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	RELACIÓN TERRENO - VALOR DEL INMUEBLE	VALOR M2 DE CONSTRUCCIÓN A LA VENTA	DIFERENCIAL A APLICAR
A3	B3	C3=(A3-40%)	D3=(C3x18)	G3=(A3xB3)	H3	I3=(D3xH3)	J3=(G3+I3)	K3=(G3/J3)	L3=(B3xK3)	M3=(L1-L3)
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$5,804.84
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$4,565.70
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$3,759.75
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$3,193.62
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$2,774.13
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$2,450.85
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$2,194.08
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$1,985.21
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$1,882.46
5,000.00	\$2,000.00	3000	54,000.00	\$10,000,000.00	\$8,000.00	\$432,000,000.00	\$442,000,000.00	0.0226	\$45.25	-\$1,811.98





Como podrá observarse en las tablas anteriores (concretamente en la tabla del predio emisor), entre más superficie de construcción exista en el predio emisor y por ende menos superficie de transferencia sea transferida, más caro resulta la compra de cada metro cuadrado de construcción transferido y menos la diferencia a aplicar para el fondo de inversión. Por lo que, es posible que para evitar esto, la SEDUVI haya creado el Padrón de Predios Emisores y ella misma controle las transferencias, siendo únicamente esa entidad la que sepa de que predio tomo la superficie transferible y en que predio la aplico. Por otro lado, también se puede observar que este instrumento solo es benéfico en casos donde el valor del terreno de predios receptores es alto y el valor de las construcciones en venta, permite de alguna forma, la recuperación económica de los gastos ejercidos por la aplicación de dicho instrumento urbano. Resultando un Instrumento urbanístico con poco o nulo éxito, ya que además se enfrenta a otros instrumentos, que sin ser demasiado complejos, permiten la optimización del suelo en predios receptores, perjudicando directamente a los inmuebles emisores, los cuales se ven seriamente afectados al no poder generar los recursos necesarios para su mejoramiento y mejor integración o participación en el mercado inmobiliario. Quedando descartada por el momento, la posibilidad de poder aplicar dentro de la **Valuación Inmobiliaria** algún factor que permita premiar de alguna forma a los inmuebles con dichas características, entre tanto no se realicen los cambios necesarios que en realidad los beneficien.



## VI.- ASPECTOS QUE AFECTAN AL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD.

Al igual que los diferentes aspectos físicos, económicos políticos y sociales que afectan a los inmuebles indicados anteriormente, existen mecanismos ó instrumentos implementados por la autoridad que se contraponen entre sí. Y el caso de la Transferencia de potencialidad no es la excepción, ya que también esta expuesto a los diversos aspectos que afectan al mercado inmobiliario común, observándose que dicho mecanismo también ha sufrido reveses, algunos provocados por la misma autoridad, desde incluso al poco tiempo de que se introdujo, ya que por ejemplo, el gobierno del Distrito Federal abrió otro mecanismo o instrumento de fomento del uso del suelo, autorizando el **Sistema de incrementos de densidad**. Al inicio de la década de los noventa, el país vivía un “boom” económico por la entrada en vigor del tratado de libre comercio con EUA Y Canadá, existiendo mucha presión de los constructores para que se liberaran los limites de densidad, principalmente en las zonas con amplio potencial de desarrollo, formando una burbuja inmobiliaria. Ese nuevo mecanismo fue el “cambio de uso del suelo” sujeto a un estudio de impacto urbano y ambiental, con dictámenes de las oficinas de transito, agua, ecología y consulta de los vecinos. Siendo menor el costo para inscribir el cambio en el registro del plan urbano que el monto que debía depositarse al fideicomiso por la Transferencia de Potencialidad, ya que se involucraban desde los honorarios por la elaboración del dictamen y la compensación en efectivo ó en especie para los vecinos de la zona “afectada”.

Otro mecanismo que también ha afectado la Transferencia de Potencialidad son los “incentivos” a la construcción de vivienda con mayor densidad de la permitida, extendiéndose su aplicación a otro tipo de zonas de la ciudad, por lo que la Transferencia de Potencialidad cae en descrédito entre los inversionistas inmobiliarios, sobre todo cuando la operación más grande que se había cerrado en 1993, no se había construido a más de diez años de distancia. Tratándose del edificio corporativo con hotel, oficinas, suites y centro comercial en av. Reforma 347, conocido como “Torre Águila”, que pretendía ser el más alto de la ciudad. Siendo afectada la operación primeramente, por la recesión inmobiliaria, después la feroz oposición de los vecinos, argumentado escasez de servicios y finalmente por la suspicacia de las autoridades.



Y Finalmente, otras de las herramientas para el control del suelo que se deriva de los criterios de ordenación urbana y protección ecológica que contiene el Programa General, la constituyen las anteriormente llamadas **Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) hoy Programa Parcial de Desarrollo Urbano**. Ya que este elemento de planeación aporta un control más específico, ya sea para el mejoramiento, protección, conservación ó fomento y responde al establecimiento de perímetros sensibles hacia cuyo interior conviene dar un tratamiento especial a sus componentes del suelo, infraestructura y construcciones. Siendo los vecinos de las zonas afectadas los que solicitan a la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica, se declare su colonia como zona especial de desarrollo controlado, dejando sin efecto disposiciones del Programa de Desarrollo Urbano como son: Artículo 28 del Reglamento de Zonificación, El Sistema de Incremento al número de viviendas e Intensidades a las Normas Complementarias Generales y el propio Sistema de Transferencia de Potencialidad. Por lo que únicamente es valida la normatividad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.



## **VII.- ASPECTOS POSITIVOS DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD.**

Es importante señalar que, independientemente de que se trata de un instrumento urbanístico mas, aplicado por la autoridad respectiva para incrementar la intensidad de construcción en diversas zonas de la Ciudad, de alguna forma ha hecho que los diferentes actores hayan vuelto los ojos a zonas tan importantes como lo son el Centro Histórico de la Ciudad de México, zonas patrimoniales y a edificaciones con características tan atípicas como con las que cuentan los inmuebles catalogados por el INAH y el INBA. Los cuales durante mucho tiempo, prácticamente estuvieron abandonados a su suerte.

Por otra parte y en general, todos los inmuebles con estas características tan especiales se pueden ver beneficiados (toda vez que sea modificado dicho instrumento urbanístico), ya que es el único que trata de “protegerlos” con los recursos económicos generados por sí mismos, y que les ayudaran a incorporarse al mercado inmobiliario, mejorando su imagen y la del entorno al que pertenecen, sin existir prácticamente ninguna otra restricción que la de ser “inmuebles catalogados” para que puedan ser incorporados a dicho sistema como predios emisores.

Al mejorar su imagen y la de su entorno, provocan que los propietarios de dichos inmuebles, desarrolladores y demás actores detecten una plusvalía en diversos grados, que finalmente se ve reflejado en una ocupación de inmuebles que se encontraban “subutilizados” por falta de mantenimiento, incrementando la demanda de los diversos espacios y posibilitando la celebración de nuevas operaciones inmobiliarias.

Al aplicar dicho sistema se flexibiliza la posibilidad de aplicación de los programas de desarrollo urbano con el apoyo de un instrumento auxiliar regulado, logrando de alguna forma, poder responder a las presiones del mercado inmobiliario en las zonas con más demanda y un mejor aprovechamiento de la infraestructura disponible. Además de que se puede fortalecer la participación de las diferentes instancias de gobierno y del sector privado para la ejecución de proyectos estratégicos para el desarrollo urbano y poder generar más recursos económicos que permitan el mejoramiento de otras zonas como las de conservación de áreas naturales y patrimoniales.



## **VIII.- ASPECTOS NEGATIVOS DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD.**

Como se indico anteriormente, el Sistema de Transferencia de Potencialidad sirve para incrementar la intensidad de construcción en zonas permitidas por el Plan de Desarrollo Urbano, mediante la “venta” de derechos de desarrollo virtuales (que otorgan los propietarios de predios emisores de potencialidad) a predios que “compran” esos derechos de desarrollo, convirtiéndolos en ejercibles, captando así los primeros, recursos para su “aparente” rescate y sostenimiento, solo que a la fecha se ha observado que los predios receptores beneficiados solo han sido en zonas donde el valor del terreno es alto, donde la plusvalía es notoria y el gasto ejercido de alguna forma es recuperable. Ya que por el contrario, si se ejerciera o tratara de ejercerse en zonas donde el valor del terreno es bajo, no seria nada redituable para ninguna de las partes. Debiéndose principalmente a que el cálculo para el pago de la compra-venta de los derechos se basa precisamente en el valor del terreno del predio receptor. Por lo que debería de buscarse la fórmula que permitiera ser atractivo para todo tipo de zonas, incluidas las áreas naturales y conservación o preservación ecológica.

Por otro lado se ha observado que es difícil o prácticamente imposible tener la información del Padrón de Predios Emisores, siendo conveniente que dicha información fuese obtenida y consultada de manera ágil y transparente, pudiendo implicar que todos los interesados, supiesen donde, cuando y como fue aplicado su potencial o que ellos mismos decidan donde aplicarlo de manera conveniente, ya que hasta el momento sigue siendo información “confidencial”, además de que otros propietarios de predios emisores conocerían de dicho instrumento urbano, dada su poca o nula difusión.

De continuar con esta política, se puede llegar a la “Obsolescencia Urbana” o a la desaparición definitiva de los diferentes inmuebles, ya que los daños acumulados con el tiempo requieren de reparaciones mayores a las de mantenimiento normal o dejan de cumplir con la función para la que fueron originalmente diseñados y no satisfacen las exigencias que plantean los usos contemporáneos que potencialmente podrían implantarse para que funcionen más adecuadamente (como es la falta de elevadores, estacionamientos, telecomunicaciones, etc.) corriéndose el riesgo de que los edificios contiguos ya restaurados o incorporados al mercado inmobiliario sean otra vez presionados por los procesos de deterioro.



## IX.- CONCLUSIONES.

- Se ha observado que no ha habido una revisión continua de forma ni de fondo de los diferentes instrumentos urbanísticos aplicados por la autoridad respectiva.
- Existen instrumentos urbanísticos que no armonizan con otros instrumentos de desarrollo urbano, ocasionando conflictos desde tipo administrativo hasta de desconfianza o suspicacia, limitando el número de casos en los que se ha aplicado.
- No se observa comunicación entre las diversas Instancias de Gobierno y los diferentes actores involucrados, ya que su participación es escueta, nula o totalmente desconocida.
- La posibilidad de su aplicación se ha basado más en la forma de obtener recursos económicos y en la Presión del Mercado Inmobiliario por poder construir más en zonas de plusvalía que en “Proteger” las diferentes zonas en riesgo como lo son las Zonas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Suelo de Conservación.
- Como resultado de la Investigación realizada en el presente trabajo, donde se analiza la implementación del Sistema de Transferencia de Potencialidad, se puede decir que se registraron más aspectos negativos que positivos, por lo que pudiera considerarse que la aplicación de este tipo de instrumentos Urbanísticos debiesen ser estudiadas todas las posibilidades tanto a favor como en contra, así como la conveniencia de ponerse en práctica, revisando continuamente sus repercusiones.
- Dentro de la Valuación Inmobiliaria no ha podido repercutir dicho instrumento, ya que son contados los casos donde se ha aplicado, pasando en ocasiones por periodos de descrédito y que no han ayudado a mejorar la situación de ninguna zona en concreto.



Es importante mencionar que debido al ámbito de competencia y los conocimientos adquiridos, el perito Valuador no es quién podrá establecer o emitir una opinión jurídica respecto a la Transferencia de Potencialidad, pero si analizar las disposiciones legales correspondientes y pudiera estar en condiciones de detectar posibles problemas de carácter legal o jurídico en un Inmueble con Transferencia de Potencialidad, independientemente del propósito del avalúo. Considerándose de suma importancia que no solo los peritos con especialidad inmobiliaria puedan conllevar este tipo de casos, sino todo aquel profesionista involucrado en áreas técnicas, profesionistas que realicen Estudios de Factibilidad, proyectos de Inversión o de Instituciones Crediticias, contando con las herramientas necesarias para que sean tomados en cuenta todos y cada uno de los factores que influyen en la Transferencia de Potencialidad, además de enriquecerse en el Tema y proponer sí esta en sus posibilidades, alternativas que ayuden al mejoramiento de este Sistema.



## X.- GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Para efectos del presente trabajo, se entenderá por:

**Asamblea:** Asamblea Legislativa del Distrito Federal según el artículo 7 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**Clasificación del suelo:** la división de la superficie del Distrito Federal en urbana y de conservación;

**Código Civil:** Código Civil vigente en el Distrito Federal;

**Coefficientes de ocupación del suelo (C.O.S.):** la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno;

**Coefficiente de utilización del suelo (C.U.S.):** la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno;

**Equipamiento urbano:** el conjunto de inmuebles, instalaciones y construcciones, destinados a prestar a la población, los servicios de administración pública, de educación y cultura; de comercio, de salud y asistencia; de deporte y de recreación, de traslado y de transporte, y otros, para satisfacer sus necesidades;

**Espacio Urbano:** el volumen ubicado, determinado, condicionado y desarrollado sobre el suelo urbano. Es el ámbito donde existen edificaciones o que es susceptible de ser edificado;

**Estímulos:** las medidas jurídicas, administrativas, fiscales y financieras que aplicarán las autoridades competentes para promover y facilitar la participación de los sectores público, social y privado en la elaboración, modificación, ejecución y evaluación de los programas;



**Estructura urbana:** conjunto de componentes, tales como el suelo, la vialidad, el transporte, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura, el mobiliario urbano, la imagen urbana, el medio ambiente, entre otros, que actúan interrelacionados y que constituyen la Ciudad;

**Estructura Vial:** conjunto de calles intercomunicadas, de uso común y propiedad pública, destinadas al libre tránsito de vehículos y peatones, entre las diferentes áreas o zonas de actividades. Puede tener distinto carácter en función de un medio considerado: local, urbano, regional y nacional;

**Imagen Urbana:** resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de este ámbito físico-territorial, en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas de conducta que los motiva. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones así como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores y elementos históricos y artísticos de una localidad, son elementos entre otros, que dan una visión general o parcial de sus características;

**Impacto Urbano:** es la influencia o alteración causada por alguna obra pública o privada, que por su forma o magnitud rebase las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra; afecte negativamente el espacio urbano, la imagen urbana y la estructura socioeconómica, al generar fenómenos de especulación inmobiliaria o de bienes y servicios; signifique un riesgo para la salud, la vida o los bienes de la comunidad; o que signifique su desplazamiento o expulsión paulatina, o para el patrimonio cultura, histórico, arqueológico o artístico de la Ciudad;

**Infraestructura urbana:** las redes y sistemas de organización y distribución de bienes y servicios, incluyendo su equipamiento para el buen funcionamiento de la Ciudad;

**Lote mínimo:** el que tiene la superficie mínima que determinen los programas;



**Mobiliario urbano:** Todos aquellos elementos urbanos complementarios, que sirven de apoyo a la infraestructura y al equipamiento, que refuerzan la imagen de la Ciudad como: fuentes, bancas, botes de basura, macetas, señalamientos, nomenclatura, etc. Por su función pueden ser: fijos, permanentes y móviles o temporales;

**Normas de ordenación:** las que regulan la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta Ley; dichas normas se establecerán en los programas general, delegacionales y parciales y en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

**Participación social y privada:** todas las formas de intervención de los sectores social o privado en el proceso de planeación, mejoramiento y conservación del Distrito Federal;

**Patrimonio Cultural Urbano:** conjunto de elementos y bienes inmuebles que expresan los valores y forma de vida materiales y espirituales del Distrito Federal, y que sean declarados tales, por disposición de la Ley o por declaratoria específica de las autoridades en materia de cultura, a petición ciudadana o por vía de las autoridades en materia urbana;

**Planeación del ordenamiento territorial:** el proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuestación, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial;

**Polígono de actuación:** superficie delimitada del suelo que se determina en los programas, a solicitud de la Administración Pública o de los particulares para llevar a cabo las acciones determinadas en esta Ley;

**Programas:** el Programa General, los Delegacionales y los Parciales;



**Programa General de Desarrollo del Distrito Federal:** el que contiene las directrices generales del desarrollo social, económico, político y cultural del Distrito Federal, de conformidad con el Estatuto;

**Programa General:** es el que determina la estrategia, política, acciones y normas de ordenación del territorio del Distrito Federal, así como las bases para expedir los programas delegacionales y parciales;

**Programa Delegacional:** el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal;

**Programa parcial:** el que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en áreas específicas. Los Programas Parciales tienen un carácter especial adaptado a las condiciones particulares de algunas áreas;

**Programas sectoriales:** los que determinan la estrategia, política y acciones generales de los diversos sectores del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, las reservas territoriales, agua potable, drenaje, transporte y vialidad, vivienda, medio natural y equipamiento urbano;

**Programas anuales de desarrollo urbano:** los que establecen la vinculación entre los programas, los programas sectoriales y el presupuesto de egresos del Distrito Federal para cada ejercicio fiscal; corresponden a los sectores del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial definido en las fracciones anteriores;

**Reciclamiento:** acción de mejoramiento, implica someter una zona del Distrito Federal a un nuevo proceso de desarrollo urbano, con el fin de aumentar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, relotificar la zona o regenerarla y que podrán recibir transferencias de potencialidades de desarrollo urbano;

**Relotificación:** es la agrupación de inmuebles comprendidos; en un polígono de actuación sujeto a desarrollo o a mejoramiento urbanos, para su nueva división, y en su caso una relocalización de los usos de suelo dentro del polígono, ajustada a los programas;



**Reservas:** las áreas o predios de la Ciudad o centro de población que serán utilizados para su crecimiento;

**Sistema de Actuación:** los sistemas mediante los cuales tanto los particulares, como la Administración Pública del Distrito Federal, podrá llevar a cabo la aplicación de los programas en los polígonos de actuación. Estos sistemas son: actuación privada, actuación social, actuación por cooperación;

**Sistema de actuación social:** aquél en el que participa exclusivamente el sector social;

**Sistema de actuación privada:** aquél en el que participa exclusivamente el sector privado;

**Sistema de actuación por cooperación:** es aquél en el que participan los órganos de la Administración Pública del Distrito Federal y los sectores social y/o privado;

**Sistema de transferencia de potencialidad** de desarrollo urbano: es el conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los programas y a la autorización de la Secretaría;

**Traza Urbana:** Estructura básica de la Ciudad de México o de parte de ella, en lo que se refiere a la vialidad y demarcación de manzanas o predios limitados por la vía pública. Representación gráfica de los elementos mencionados para una zona urbana existente o en proyecto;

**Usos del Suelo:** los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de la Ciudad o centro de población; Estos usos pueden ser habitacional, comercial, de servicios, de salud, etc.

**Vivienda de interés popular:** la vivienda cuyo precio de venta al público es superior a 15 salarios mínimos anuales, vigentes en el Distrito Federal y que no excede de 25 salarios mínimos anuales;



**Vivienda de interés social:** la vivienda cuyo precio máximo de venta al público es de 15 salarios mínimos anuales vigentes en el Distrito Federal;

**Zona Conurbada de la Ciudad de México:** la continuidad física y demográfica formada por la Ciudad de México y los centros de población situados en los territorios municipales de las entidades federativas circunvecinas;

**Zonificación:** la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial.

**Zona Metropolitana del Valle de México:** ámbito inmediato de influencia socio-económica y físico-espacial de la zona urbana del Valle de México; integrada por las 16 demarcaciones territoriales del Distrito Federal y los municipios correspondientes del Estado de México y del Estado de Hidalgo.

**Zonificación Secundaria:** Es la clasificación que en los planos del Programa parcial define por estrategia urbana, los usos del suelo a las diferentes zonas en que se divide a una delegación. Además lleva implícita en esta clasificación, los niveles máximos de densidad habitacional e intensidades de construcción tales como “H-2-40” (Habitacional, dos niveles y 40% de áreas libres).

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

**Intensidad de Construcción:** Es la relación que existe entre el número de metros cuadrados construidos y la superficie del predio en el cual se encuentran éstos. Se expresan en “N” veces el área del terreno (V.A.T.).

**Normas complementarias Específicas:** son aquellas que por zona o tramos viales se han adicionado a la zonificación secundaria para optimizar un potencial urbano o bien ordenar y controlar una problemática específica. Estas se encuentran enumeradas en los planos con un ordenamiento alfabético y refiriendo las disposiciones correspondientes.



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

**Zona Patrimonial:** Los Polígonos de zona patrimonial son aquellos no declarados por el I.N.A.H. e I.N.B.A., durante el proceso de elaboración y consulta pública de los programas parciales Delegacionales. Sin embargo, se inscribieron como tales por sus antecedentes históricos o por su valor arquitectónico como significativos de una época. En estos además de las disposiciones de los programas parciales, se deberán observar las normas establecidas por la Subdirección de Sitios Patrimoniales, dependiendo de la Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica.



## **XI.- BIBLIOGRAFÍA.**

### **Origen del Centro Histórico de la Ciudad de México.**

Gobierno del Distrito Federal-Vía Internet

### **Gaceta Oficial del Distrito Federal del 18 de julio de 1988 en la que se publica el Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad de México**

Gobierno del Distrito Federal

### **Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal-Cartas de Divulgación**

Gobierno del Distrito Federal

### **Transferencia de Potencialidad de Desarrollo, el caso de la Ciudad de México**

Carlos Morales Schechinger, agosto, 2004

### **Estudio para la Elaboración del Método de la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo**

Gobierno del Distrito Federal, Versión abreviada, febrero 2000

### **Los retos de la Ciudad Central**

Gobierno del Distrito Federal – Fadlala Akabani Henide

### **La Valuación de Predios Urbanos**

Eberl H. K. D, 1983. México. 254 p.

### **Atlas de la Ciudad de México**

Garza G. Ed. Plaza y Janes 1988. México. 438p.

### **Transferencia de Potencialidad**

Urb. Enrique Soto Alva- Unidad de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, febrero 2000