



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORA EN URBANISMO

**PROYECTOS DE RESCATE Y APROVECHAMIENTO CON PARTICIPACION EN  
ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS**

TESIS QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE MAESTRIA EN URBANISMO

PRESENTA

PAOLA ESTHER BÁRCENAS RODRIGUEZ

DIRECTOR DE TESIS

DR. EDUARDO MAURILIO RAMÍREZ FAVELA. FACULTAD DE ARQUITECTURA

DR. FELIPE ALBINO GERVACIO. FACULTAD DE ARQUITECTURA  
MTRO. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO. FACULTAD DE ARQUITECTURA  
MTR. HESÚS ANDRÉS IZUNSA FUERTE. FACULTAD DE ARQUITECTURA  
DR. FERNANDO PEDRO GREENE CASTILLO. FACULTAD DE ARQUITECTURA

CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO, NOVIEMBRE 2016.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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



PROGRAMA DE MAESTRIA Y DOCTORADO EN URBANISMO

**PROYECTOS DE RESCATE Y APROVECHAMIENTO CON PARTICIPACION EN  
ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS**

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE MAESTRIA EN URBANISMO PRESENTA:

**PAOLA ESTHER BÁRCENAS RODRIGUEZ**

CIUDAD UNIVERSITARIA

2016

**PROYECTOS DE RESCATE Y APROVECHAMIENTO CON PARTICIPACION EN  
ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS**

DIRECTOR DE TESIS:

DR. EDUARDO MAURILIO RAMÍREZ FAVELA

SINODALES:

DR. FELIPE ALBINO GERVACIO

MTRO. VÍCTOR CHÁVEZ OCAMPO

MTRO. JESÚS ANDRÉS IZUNSA FUERTE

DR. GERNANDO PEDRO GREENE CASTILLO

CIUDAD UNIVERSITARIA

2016

ÍNDICE

JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....4

OBJETIVO.....5

CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y CONTEXTO DE LAS ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS .....6

1. ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS - APP .....6

    1.1. ¿Qué son las Asociaciones Público- Privada? .....6

    1.2. Tipos de proyectos para las Asociaciones Público- Privada.....8

2. ANTECEDENTES.....10

3. CONTEXTO.....14

    3.1. Fideicomiso .....18

    3.2. Concesiones .....19

    3.3. Autorización, Permisos y Licencia.....20

CAPÍTULO II.MARCO JURÍDICO .....22

    2.1. Ley de Asociaciones Público Privadas .....22

    2.2. Ley Orgánica de la Administración Público Federal.....26

    2.3. Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos.....29

    2.4. Ley General de Bienes Nacionales .....34

    2.5. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.....44

    2.6. Lineamientos con las disposiciones para determinar la rentabilidad social y conveniencia de llevar a cabo un proyecto APP.....45

    2.7. Manual con las disposiciones para determinar la rentabilidad social y la conveniencia de llevar a cabo un proyecto APP .....46

CAPÍTULO III.MARCO ESTRATEGICO PARA PROYECTOS DE RESCATE Y APROVECHAMIENTO CON PARTICIPACIÓN EN ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS .....47

    3.1. Actores de las Asociaciones Público Privadas.....48

    3.2. Caracterización de inmuebles patrimoniales.....49

    3.3. Costo y Beneficio.....51

    3.4. Esquema de Financiamiento.....55

CAPÍTULO IV.ESTUDIO DE CASO-CONCLUSIONES- .....58

CAPÍTULO VI.BIBLIOGRAFIA.....62

## INTRODUCCIÓN

El tema surge a partir de mi participación en el “Foro Políticas Públicas y Acciones en el Centro Histórico Ciudad de México. Balance y perspectiva”, en Mayo 2016 con la ponencia “Propuesta para la generación de proyectos en los inmuebles históricos y artísticos ubicados en el Centro Histórico de la Ciudad de México que generen ingresos para su mejor conservación” del Dr. Eduardo Ramírez Favela. Los asistentes no conocían las Asociaciones Público Privadas (APP) como método para crear eficiencias en los servicios proporcionados a la población en donde los riesgos son compartidos. Conforme se desarrolló la ponencia iban viendo la utilidad que tienen para el mantenimiento, conservación y regeneración de inmuebles patrimoniales.

El interés de los asistentes fue asombroso para mí, ya que he tenido la oportunidad de participar en estudios de factibilidad bajo esta figura como una alternativa más para elaboración de proyectos, pero para ellos fue un tema totalmente nuevo, al ver su reacción de incertidumbre durante la ponencia porque estaban llenos de dudas y preguntas que sin dudas al final me las hicieron, su definición, ¿Quién las integra?, si se habían hecho proyectos en nuestro país, ¿Quién las regula? ¿Son aplicables para inmuebles patrimoniales? ¿Cómo se formulan los proyectos? , bibliografía que ellos pudieran consultar.

Y después de las dudas vinieron los comentarios recuerdo el de una perito en valuación de inmuebles patrimoniales quien dijo:” Las Asociaciones Público Privadas serian de gran utilidad ya que en muchos casos donde he ido a valuar los inmuebles patrimoniales, están en casi ruinas, sin mantenimiento, desocupados es una pena que el destino de dichos inmuebles después de entrar a un catálogo sea este ya que pierden interés-valor no solo para los propietarios, sino para los inversionistas, están fuera de cualquier tipo de comercialización, bajo esta figura el destino de estos inmuebles sería otro”.

Sin duda creo que se deben difundir las Asociaciones Público Privadas (APP) en el área del Urbanismo porque nuestro compromiso es generar espacios, servicios, infraestructura, equipamientos para la población. Este documento propone ser una guía para quien este interesado en la regeneración de proyectos en inmuebles patrimoniales.

La tesis se compone de seis capítulos en el primero se definen las APP, sus antecedentes, contexto los conceptos básicos. El segundo capítulo es el Marco jurídico se mencionan que leyes son necesarias para el estudio y los artículos correspondientes para inmuebles

patrimoniales; siendo la Secretaria de Hacienda y Crédito Público (SHCP) la que autoriza y las promueve las APP genero un reglamento y lineamientos (2015) basados en la Ley de APP (2012). Para el tercer capítulo empieza la formulación del proyecto de rescate, con la identificación de inmuebles patrimoniales, que estudios se deben considerar al realizar estos proyectos, para finalizar con los esquemas de esquema de financiamiento. En el último capítulo se presenta un estudio de caso.

## JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

Algunos de los inmuebles patrimoniales en nuestro país están en peligro de ser demolidos, son abandonados, invadidos por indigentes, debido a que la reducción presupuestal atañe todos los ámbitos.

También se considera la publicación en la mesa de *Autenticidad e integridad en los paisajes urbanos históricos*, organizada por el INAH, en el Castillo de Chapultepec. "La preservación y la defensa de los patrimonios históricos y culturales del país deben ser una labor colectiva de todos los niveles del gobierno, así como de la sociedad civil, no sólo de una institución, sostuvo Ernesto Becerril Miró, secretario de la sección México del consejo Internacional de Monumentos y sitios (Icomos, por sus siglas en inglés) . Es un trabajo compartido. El instituto de Antropología e Historia (INAH), solito, no va a poder con el patrimonio cultural de este país, además de que no tiene facultades para ello. Cuando se habla de una ciudad, por ejemplo, tenemos que hablar del suelo, de vialidad, de movilidad." <sup>1</sup>

Así surge la propuesta de reactivar estos inmuebles patrimoniales bajo las APP ya que dichos inmuebles están a cargo del gobierno, siendo este parte de los actores que integran las asociaciones.

---

<sup>1</sup> Vargas Ángel. "Registro en la Cartera de Protección de patrimonios históricos es labor conjunta: Icomos."

<http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2016/06/22/proteccion-de-patrimonios-historicos-es-labor-conjunta-icomos> Octubre 18,2016

## OBJETIVO

Objetivo general: Se propone una guía para la realización de proyectos de inversión para inmuebles patrimoniales, mediante la constitución de asociaciones público privado (APP).

Ser un instrumento de consulta para quien este interesado en el reciclamiento de inmuebles patrimoniales, formando que los negocios de dichos inmuebles, aporten recursos para el mantenimiento de otros inmuebles que estén catalogados, pero que por sí solos no pueden generar rendimientos para su conservación y sustento.

Objetivo particular:

- Identificar y seleccionar oportunidades para crear APP en inmuebles patrimoniales
- Establecer marcos legales y regulatorios apropiados para tales operaciones

## CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y CONTEXTO DE LAS ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS

### 1. ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS - APP

#### Introducción

En este capítulo se presenta la definición de las APP, los antecedentes, contexto para que las personas que estén interesadas en esta guía entiendan la importancia de esta figura , y por último se dan definiciones de contratos por los cuales se realizan las APP.

A sí mismo, las APP se describen como un mecanismo institucional y de evaluación que posibilita la asignación de recursos del Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF) para un proyecto a ejecutarse bajo el esquema de APP, esto mediante el registro del proyecto en la cartera de inversiones que administra la SHCP.<sup>2</sup>

#### 1.1. ¿Qué son las Asociaciones Público- Privada?

En su significado original, las APP se refieren por lo tanto a cualquier colaboración entre entidades públicas —locales o nacionales— y empresas privadas para la provisión de servicios y obras públicas. Más específicamente, el Consejo Nacional para las Asociaciones Público-Privadas de Estados Unidos (NCPPP, por sus siglas en inglés) las define como todo acuerdo contractual entre una agencia pública y una entidad privada que se establece para llevar a cabo la construcción de obras de infraestructura económica o de interés público en general. Estos acuerdos permiten lograr mayor eficiencia, mejor acceso al financiamiento y un

<sup>2</sup> SHCP. "Registro en la Cartera de Proyectos de la Unidad de Inversiones." <file:///C:/Users/Admin/Downloads/ficha.pdf>. Noviembre 5,2016

cumplimiento más cabal de las reglamentaciones y las leyes laborales y ambientales, así como servir de la mejor manera al interés público por medio de estipulaciones en los contratos para monitorear y supervisar el desarrollo de los proyectos y la operación de las instalaciones construidas ([www.ncppp.org](http://www.ncppp.org)).<sup>3</sup>

De acuerdo a la Ley APP “Los proyectos de asociación público-privada son aquellos que se realicen con cualquier esquema para establecer una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público, mayoristas, intermediarios o al usuario final y en los que se utilice infraestructura proporcionada total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el país. También podrán ser proyectos de asociación público –privada los que se realicen en los términos de esta ley, con cualquier esquema de asociación para desarrollar proyectos de inversión productiva, investigación aplicada y/o de innovación tecnológica. En este último caso, las dependencias y entidades optarán en igualdad de condiciones, por el desarrollo de proyectos con instituciones de educación superior y centros de investigación científico-tecnológica públicas del país.”<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Alianzas público-privadas y escalamiento industrial. El caso del complejo de alta tecnología de Jalisco, México Juan José Palacios Lara. Unidad de Comercio Internacional e Industria México, D. F., mayo de 2008  
[http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5026/S0800360\\_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5026/S0800360_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

<sup>4</sup> Ley de Asociaciones Público-Privadas. TEXTO VIGENTE. Última reforma publicada DOF 21-04-2016

## 1.2. Tipos de proyectos para las Asociaciones Público- Privada

Ley de APP indica que pueden ser para dos tipos de proyectos:

1. Establecer una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público, mayoristas, intermediarios o al usuario final
2. Desarrollar proyectos de inversión productiva, investigación aplicada y/o de innovación tecnológica

En este documento solo se analizara la primera porque la guía que se propone es de proyectos de rescate y aprovechamiento para inmuebles catalogados como una forma más de realización de dichos proyectos.

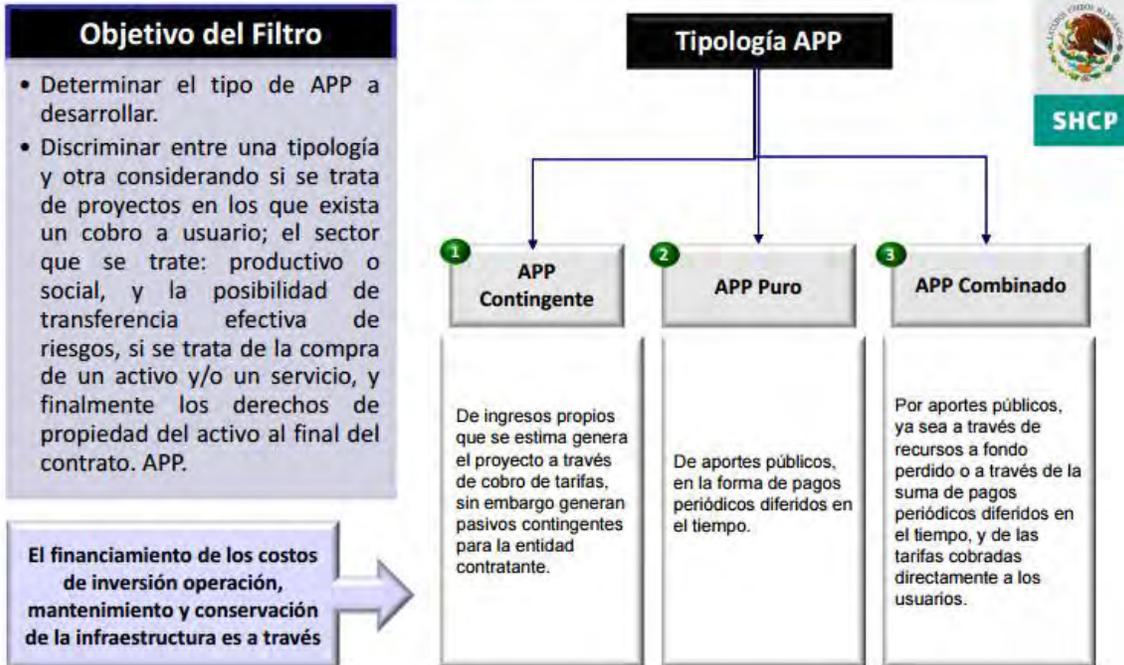
De acuerdo al Reglamento de la Ley de APP en el artículo 3o.- La participación de las dependencias y entidades federales en proyectos de asociaciones público-privadas podrá ser mediante una o más de las formas siguientes:

**a)** Se considerará que un proyecto de asociación público-privada es un proyecto puro, cuando los recursos para el pago de la prestación de los servicios al sector público o al usuario final y los costos de inversión, operación, mantenimiento y conservación de la infraestructura, provengan en su totalidad de los previstos en la fracción I anterior,

**b)** Se entenderá que un proyecto de asociación público-privada es un proyecto combinado, cuando los recursos para el pago de la prestación de servicios al sector público o al usuario final y los costos de inversión, operación, mantenimiento y conservación de la infraestructura, provengan del sector público, ya sea a través de una o más de las modalidades a que se refieren las fracciones I y II anteriores, y de una fuente de pago diversa a las anteriores, y

**c)** Se considerará que un proyecto de asociación público-privada es autofinanciable cuando los recursos para su desarrollo y ejecución provengan en su totalidad de aportaciones distintas a numerario; recursos de particulares, o ingresos generados por dicho proyecto.

## 2. Selección de tipología APP



Fuente. Subsecretaría de Egresos Unidad de Inversiones. Diplomado en Asociaciones Público-Privadas para el desarrollo de la infraestructura y servicios y del Centro MUNIAPP "Proceso para la evaluación y Análisis de APP.s"  
[http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/lanzamientodappis/emilio\\_lopez\\_orta.pdf](http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/lanzamientodappis/emilio_lopez_orta.pdf). 12 Abril 2011

## 2. ANTECEDENTES

En la investigación que realice están dos antecedentes de las APP, considero que las dos nos pueden ayudar para entender el mecanismo de esta figura por eso las menciono.

**Primer antecedente.** El término alianzas o asociaciones público-privadas (APP) parece haber surgido en la primera mitad del siglo XX en Estados Unidos. Usado inicialmente para designar proyectos conjuntos de educación pública entre el gobierno y empresas o instituciones privadas, el término se popularizó a partir de los años sesenta para referirse a iniciativas conjuntas de renovación urbana (Yescombe, 2007).

Sin embargo, el principio que postula el uso de capital privado para financiar la construcción de obras públicas, en el que se sustentan las APP, es mucho más antiguo pues se remonta por lo menos al siglo XVII en Francia, en donde se usaron capitales privados para la construcción de canales.

Durante los siglos XVIII y XIX en el Reino Unido se formaron fideicomisos con fondos privados para la reparación de caminos cuya deuda se cubrió con el producto de cuotas que se cobraron en cada uno; algo similar se hizo para la construcción del Puente de Londres y luego el Puente de Brooklyn en Nueva York (Yescombe, 2007). Casos similares en Estados Unidos incluyen la construcción del ferrocarril transcontinental en el siglo XIX y la renovación de la Estatua de la Libertad en el XX (Surprenat, 2006).<sup>5</sup>

**Segundo antecedente.** A partir de 1992, en el Reino Unido se comenzó a desarrollar la Iniciativa de Financiamiento Privado(PFI), un esquema de inversión en el cual se asocian el sector público y privado

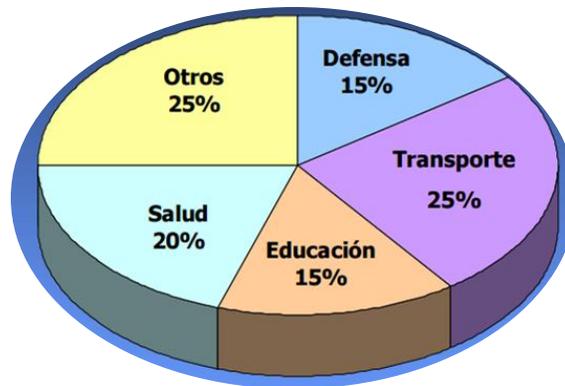
- En los proyectos PFI, el sector público firma un contrato a largo plazo para la presentación de servicios de apoyo proporcionados por el sector privado, quien diseña, financia, construye y opera los activos necesarios para presentar dichos servicios
  
- 

---

<sup>5</sup> Alianzas público-privadas y escalamiento industrial. El caso del complejo de alta tecnología de Jalisco, México Juan José Palacios Lara. Unidad de Comercio Internacional e Industria México, D. F., mayo de 2008  
[http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5026/S0800360\\_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5026/S0800360_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

- Para el 2007 el Reino Unido existían alrededor de 700 contratos de tipo PFI, con un valor total superior a los 60,000 millones de dólares, de los cuales aproximadamente 600 estaban en etapa de operación
- Existen para el 2007 alrededor de 25 países que están llevando a cabo proyectos de este tipo, los principales son Sudáfrica, Australia, Canadá, Chile, Taiwán, Japón, Brasil y otros países europeos.<sup>6</sup>

En el Reino Unido, el esquema PFI ha sido utilizado con éxito en diferentes sectores.



Fuente: Partnership UK. Proyectos para Prestación Servicios SHCP. Enero de 2007

Tomando como base el modelo PFI, en México se desarrolló una nueva modalidad de participación pública privada, en la cual un inversionista privado diseña, construye, financia y opera infraestructura de apoyo para presentar diversos servicios a las dependencias y entidades del sector público. Se contó con la asesoría de Partnerships UK (Puk), el organismo público privado del Reino Unido encargado de apoyar el desarrollo del esquema PFI.

Se ha conformado un grupo de trabajo especializado al interior de la SHCP, a través de la Unidad de Inversiones, encargado de la emisión de lineamientos, revisión de documentación

<sup>6</sup> Proyectos para Prestación Servicios SHCP. Enero de 2007

[http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/Documentos\\_de\\_apoyo/otros/Proyectos\\_para\\_Pr\\_estacion\\_Servicios\\_SHCP.pdf](http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/Documentos_de_apoyo/otros/Proyectos_para_Pr_estacion_Servicios_SHCP.pdf)

conforme al marco normativo y promoción del esquema .Al interior de las dependencias que llevan a cabo PPS, se han creado equipos de trabajo dedicados a su desarrollo<sup>7</sup>

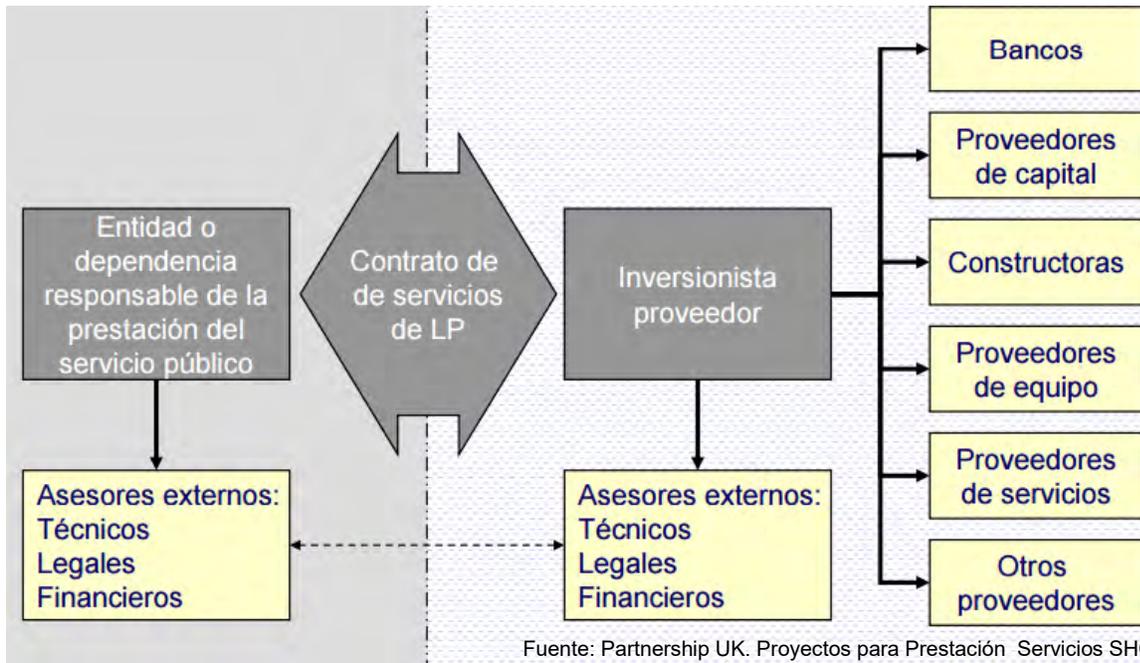
De acuerdo al documento de “ Proyectos para Prestación Servicios SHCP”. Las principales características de los Proyectos para Prestación de Servicios (PPS):

- Se suscribe un contrato de largo plazo en el cual se definen servicios, sus niveles, estándares de desempeño y mecanismos de deducciones de pago
- A cambio de estos servicios el inversionista proveedor federal recibe un pago, el cual el gobierno federal registra como gasto corriente y tienen prioridad en el proceso de presupuestación.
- Existe una clara asignación de riesgos entre el sector público y el privado
- Los PPS se financian a través de capital propio y de banca comercial y desarrollo
- Los activos pueden ser del inversionista privado o del gobierno (concesión)

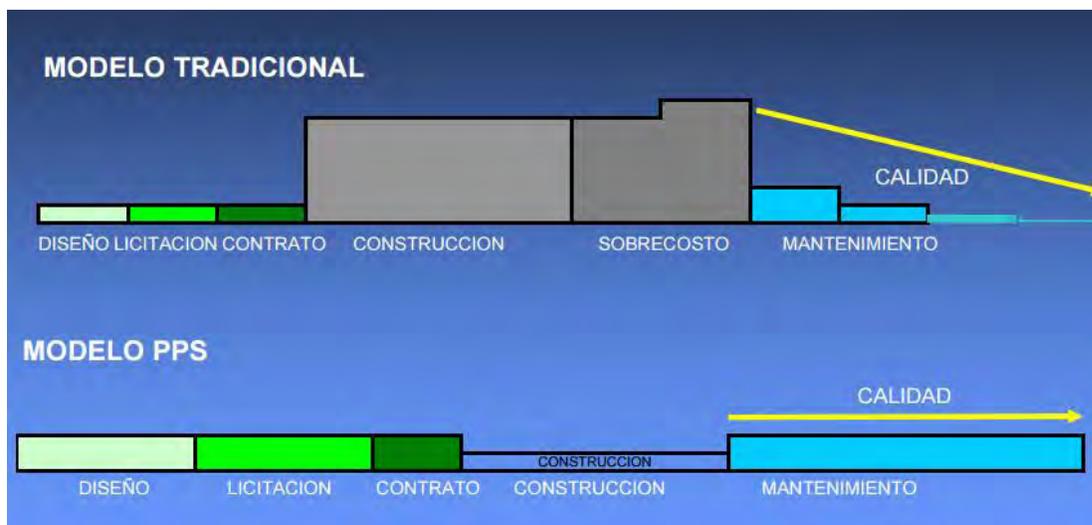
<sup>7</sup> Proyectos para Prestación Servicios SHCP. Enero de 2007

[http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/Documentos\\_de\\_apoyo/otros/Proyectos\\_para\\_Prestacion\\_Servicios\\_SHCP.pdf](http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/Documentos_de_apoyo/otros/Proyectos_para_Prestacion_Servicios_SHCP.pdf)

Esquema de Funcionamiento de un PPS en México.

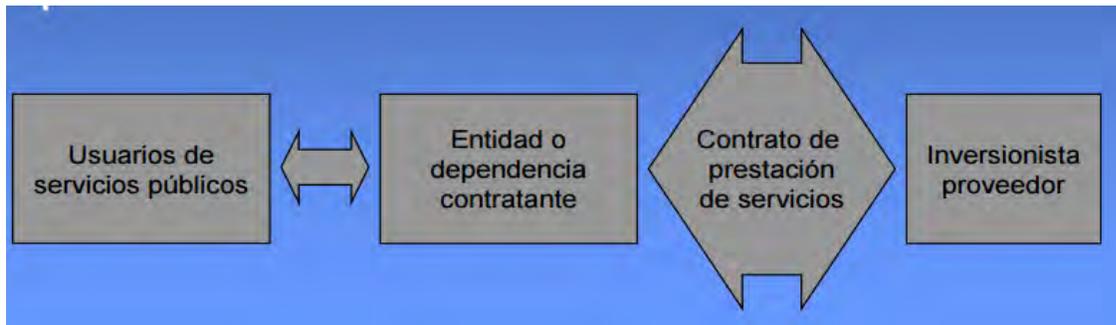


Cronograma genérico



Fuente: Partnership UK. Proyectos para Prestación Servicios SHCP. Enero de 2007

En un PPS, la responsabilidad final de la provisión de los servicios públicos ante los usuarios recae exclusivamente en el sector público. La participación del inversionista proveedor está acotada a la provisión de servicios complementarios y de apoyo a un servicio público.<sup>8</sup>



Fuente: Partnership UK. Proyectos para Prestación Servicios SHCP. Enero de 2007

### 3. CONTEXTO

Este contexto se basó en el artículo llamado “El caso del complejo de alta tecnología de Jalisco” se realizó en 2008 por Juan José Palacios Lara. Unidad de Comercio Internacional e Industria México. El cual es un estudio complementario a los desarrollados en el ámbito del Proyecto “La Innovación y el Desarrollo Exportador en el Marco de las Alianzas Público-Privadas”, de la División de Comercio Internacional e Integración de CEPAL (DCII), coordinado por Graciela Moguillansky de la DCII y Robert Devlin, de la oficina de CEPAL en Washington, y financiado parcialmente, por la Secretaría General Iberoamericana. Su contenido fue uno de los insumos incorporados al capítulo VI, “Alianza público-privada para la transformación productiva y la inserción internacional” del documento del trigésimo segundo período de sesiones, titulado “Transformación productiva, 20 años después. Viejos problemas y nuevas oportunidades”; CEPAL, 2008. En busca de promover y difundir las APP.

<sup>8</sup> Proyectos para Prestación Servicios SHCP. Enero de 2007

[http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/Documentos\\_de\\_apoyo/otros/Proyectos\\_para\\_Pr\\_estacion\\_Servicios\\_SHCP.pdf](http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/Documentos_de_apoyo/otros/Proyectos_para_Pr_estacion_Servicios_SHCP.pdf)

La figura de las alianzas público privadas, está redefiniendo el papel que cumplen los sectores público y privado, y por lo tanto la división del trabajo que se establece entre ellos. Se trata de esquemas de asociación o pactos multisectoriales que se establecen bajo el criterio de que al combinarse los recursos y capacidades de entidades del sector público y organismos y empresas del sector privado, se potencia su efectividad y se pueden obtener los mejores resultados en la realización de proyectos de utilidad social e interés mutuo. Por lo tanto, las APP adoptan una diversidad de modalidades, que las hace objeto de una multiplicidad de definiciones.

Pero, independientemente de cómo se definan, estos esquemas surgen en última instancia del hecho de que la colaboración y la cooperación entre los sectores público y privado son rasgos comunes de las economías mixtas y de que la acción de cada sector no puede entenderse sin la participación del otro. El concurso de ambos es lo que hace posible, por ende, el funcionamiento de las economías y su desarrollo a largo plazo.

En consecuencia, las APP no sólo resultan de la división natural del trabajo entre los dos sectores, sino que también se producen de manera circunstancial con motivo de la puesta en marcha de iniciativas específicas orientadas a la consecución de objetivos determinados. En estos casos, lo más común es que los recursos y los esfuerzos de entidades del sector público y empresas y/o organismos del sector privado se conjunten con el fin de producir y proveer servicios o bienes públicos que tradicionalmente habían sido provistos por el Estado (Grimsey y Lewis, 2007), o bien de realizar proyectos concretos de infraestructura destinados a ser sustento o a fomentar el desarrollo de actividades o sectores prioritarios de la economía nacional. La colaboración se produce en una diversidad de campos que van desde la salud, la educación, la energía, el transporte y la procuración de justicia, hasta la protección del medio ambiente, el bienestar social y la política tecnológica. Las entidades participantes incluyen empresas privadas con fines de lucro, organizaciones privadas sin fines de lucro y dependencias e instancias del sector público (e. g., Linder y Vaillancourt, 2000).<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Alianzas público-privadas y escalamiento industrial. El caso del complejo de alta tecnología de Jalisco, México Juan José Palacios Lara. Unidad de Comercio Internacional e Industria México, D. F., mayo de 2008  
[http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5026/S0800360\\_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5026/S0800360_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Las APP responden en última instancia a una lógica que consiste en introducir los criterios de racionalidad y eficiencia de la empresa privada en el quehacer del gobierno y demás agencias del sector público relacionado con la prestación de servicios y la provisión de infraestructura económica y de bienes públicos en general.

El criterio básico es que todos los participantes en cada alianza o asociación se beneficien de acuerdo con sus respectivas contribuciones. En consecuencia, se considera que las APP constituyen la segunda generación de herramientas usadas para la privatización de tareas y funciones del sector gubernamental (Vaillancourt, 2000).

En tanto esquema propiciador y marco de referencia de iniciativas como las referidas, las APP han abierto nuevas opciones y posibilidades para la complementación de los roles que cumplen los sectores público y privado en cada sociedad. Por eso es que su potencial como instrumento de aglutinación y coordinación de esfuerzos ha crecido notablemente, potenciando así las capacidades y recursos de ambos sectores para la ejecución de proyectos conjuntos de interés general. Esto explica también que organismos económicos multilaterales de fomento como el Banco Mundial, el BID y la OCDE hayan adoptado esta figura en sus propios programas, convirtiéndose incluso en promotores de su uso en países y regiones en distintas partes del mundo.

En nuestro país en el 2007 bajo la Cooperación técnica se crea el Programa para el impulso de Asociaciones Público-Privadas en Estados Mexicanos (PIAPPEM), con el objetivo de fortalecer capacidad legal e institucional de los Estados Mexicanos para que puedan desarrollar proyectos de APP, permitiendo con ello que se incremente la dotación de infraestructura y servicios públicos mediante la participación de la iniciativa privada. Las entidades participantes son: Gobierno del Distrito Federal, Estado de Guanajuato, Fideicomiso de Desarrollo del Sur-Sureste (FIDESUR), Estado de Chiapas, Estado de Tabasco, Estado de Michoacán, Estado de Yucatán, Estado de Guanajuato.

Los alcances esperados de PIAPPEM:

- Diagnósticos de situación APP en estados participantes.

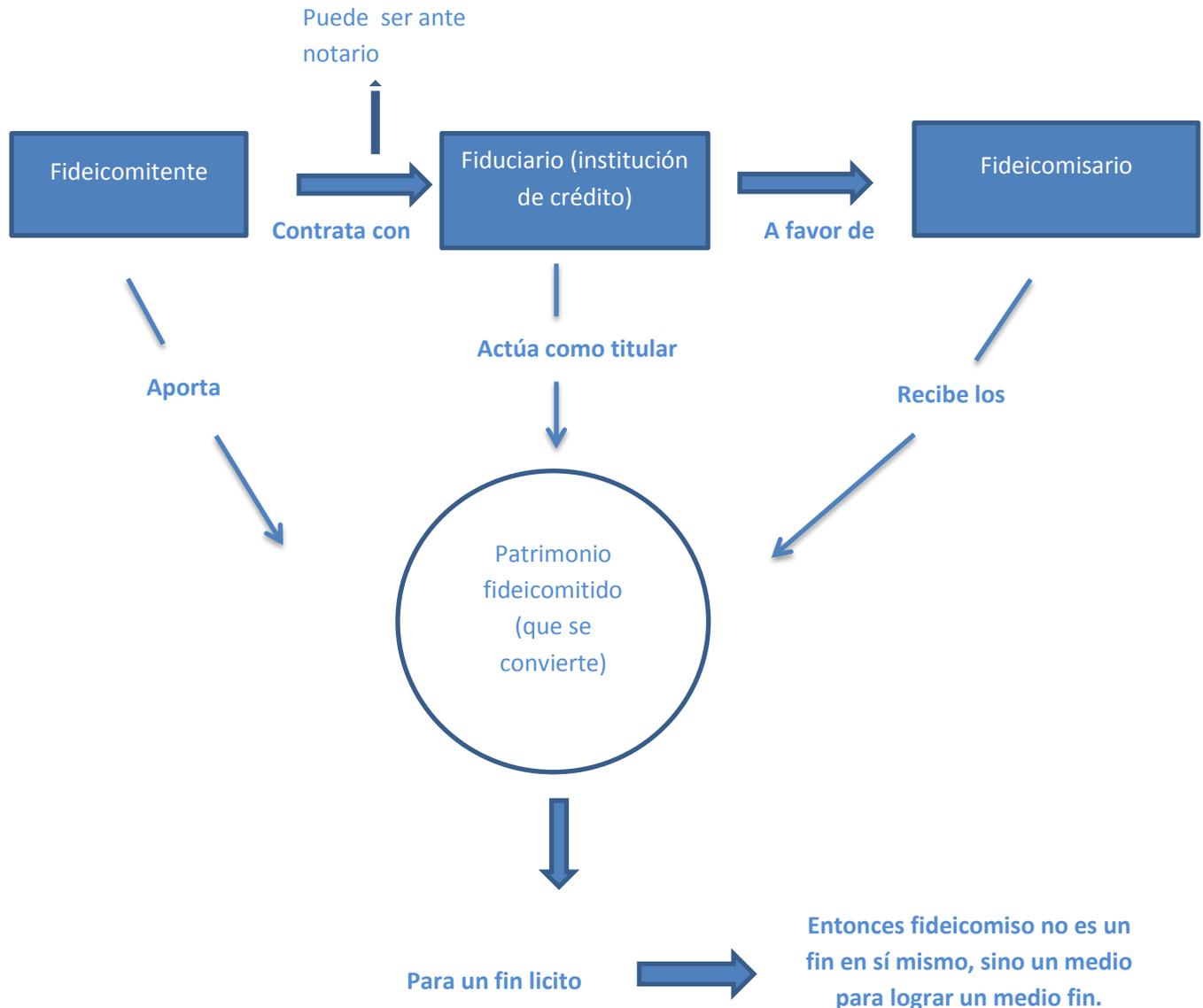
- Marco legal: iniciativas de modificación para los Congresos, marco institucional: propuestas de esquemas de operación de Unidades estatales especializadas (UP3/Estatal) y capacitación a personal de áreas, jurídicas, financieras y técnicas.
- Proyectos y esquemas de financiamiento: Identificación de carteras de proyectos y asistencia durante la estructuración de un proyecto piloto (aprender haciendo).<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> Programa para el Impulso de Asociaciones Público-Privadas en Estados Mexicanos (PIAPPEM) Miguel Ángel Almeyda Casillas  
[http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/lanzamientodappis/miguel\\_almeyda.pdf](http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/lanzamientodappis/miguel_almeyda.pdf)

### 3.1. Fideicomiso

De acuerdo al autor Juan Suayfeta (2005) lo define como: “... un acto en virtud el cual se transmiten determinados bienes a una persona llamada fiduciario, para que disponga de ellos conforme le ordene la persona que los transmite llamada fideicomitente, a beneficio de un tercero llamado fideicomisario o del propio fideicomitente.”



Fuente. Lara Guadalupe León Laguna. Tesis “Análisis y elementos esenciales del Fideicomiso”. Universidad del Tepeyac.2008

## 3.2. Concesiones

Cano Meléndez "...La concesión es un acto administrativo, por medio del cual el Estado, llamado concedente, faculta al particular, llamado concesionario, para que administre y explote en su provecho, en forma regular y continua, pero por tiempo determinado, bienes del dominio público o servicios públicos, en vista de satisfacer un interés colectivo, mediante una ley preconcebida y un contrato formulando entre las partes.<sup>11</sup>

De acuerdo al Béjar Rivera las concesiones se clasifican en tres; la primera y la última basada en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en el artículo 28 y la segunda en la Ley de Adquisiciones, Arrendamientos y Servicios del Sector Público y en el artículo 134 de la Carta Magna.

I. *Concesiones de servicios públicos.* El acto administrativo a través del cual la autoridad administrativa, llamada concedente, encomienda por tiempo determinado a una persona física o moral, denominada concesionario, la organización y funcionamiento de un servicio público, que está bajo el control y vigilancia de la concedente a cambio de una contraprestación en dinero, la cual por lo general, consiste en las tarifas que se paguen en términos de la Ley aplicable. Un ejemplo sería las concesiones que se otorgan a favor de particulares para la prestación del servicio de transporte público.

II. *Concesión de obra pública.* Consiste en el acto administrativo a través del cual la administración pública encomienda al concesionario para que, bajo su costo y riesgo realice una obra pública, sin que por ella reciba la contraprestación correspondiente pero que a cambio le otorga el beneficio de explotarla durante un tiempo determinado, a fin de que amortice el capital invertido (gastos originados en la realización de la obra más los intereses) y obtenga la utilidad correspondiente al capital afectado por tal realización. Ejemplo de este esquema son algunas autopistas de cuota.

---

<sup>11</sup> Concesión. Reyes Alva Gloria Cristina. [http://www.academia.edu/10713995/Concesi%C3%B3n\\_en\\_M%C3%A9xico](http://www.academia.edu/10713995/Concesi%C3%B3n_en_M%C3%A9xico)

III. *Concesión de bienes del dominio público de la Federación para su explotación, usos y aprovechamiento.* La concesión de bienes del dominio público de la Federación es el acto administrativo discrecional, donde la administración pública, como concedente, otorga a un particular denominado concesionario, determinados derechos para la explotación, usos y aprovechamiento de bienes de dominio público del Estado.<sup>12</sup>

Para los proyectos de rescate y aprovechamiento con participación en APP se sugiere el contrato de largo plazo en concesión de bienes del dominio público de la Federación para su uso y aprovechamiento, ya que los inmuebles son patrimoniales.

### 3.3. Autorización, Permisos y Licencia

Se definen de estos conceptos para que no se confundan en la elaboración de la constitución de las APP. La fuente es de un diccionario de Derecho de Rafael de Pina:

**Autorización:** Acto de naturaleza jurídica, administrativa o simplemente privado, en virtud del cual una persona queda facultada para ejercer cargo o función o para determinado cargo o función o para realizar determinado acto de la vida civil.

**Permisos:** Autorización de autoridad competente para hacer o decir algo.

**Licencia:** Autorización administrativa necesaria para la instalación de alguna industria, apertura de establecimiento comercial.

---

<sup>12</sup> Béjar Rivera, Luis José. Curso de Derecho Administrativo, Editorial Oxford, 2009, p 262, 263.

## Conclusiones

Se concluye que bajo este contexto las APP son mecanismos alternativos a la inversión pública tradicional con el fin de que ofrezcan infraestructura y servicios. A través de sus antecedentes sabemos que son una fuente para la generación de proyectos en nuestro país.

## CAPÍTULO II. MARCO JURÍDICO

### Introducción

Las consideraciones. Las instancias de la Administración pública Federal (APF) a través de sus Delegaciones, son las competentes para recibir los proyectos que ingresarán en la SHCP. Éstos deberán sujetarse a las disposiciones que las leyes en la materia tengan previstos, según el ámbito de gobierno de la instancia promotora del proyecto. En dicho sentido para el ámbito federal aplicará la Ley de Asociaciones Público Privadas, para el ámbito estatal : Ley de proyectos de inversión y de prestación de servicios del Estado y sus municipios, cuando realicen contratos de APP y Cuando pretendan que el Poder Ejecutivo del Estado intervenga como aval en un proyecto.

No.	Nombre de Leyes	Artículos
1	Ley de Asociaciones Público Privadas	2,4,10,13,14,17,67
2	Ley Orgánica de la Administración Pública Federal	41 Bis
3	Ley Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos	2,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,21,23,35,36,38,40,41,43
4	Ley General de Bienes Nacionales	6,16,19,30,62,72,73,77,78,79,80,81,82
5	Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federa	23

### 2.1. Ley de Asociaciones Público Privadas

**Artículo 2.** Los proyectos de asociación público-privada regulados por esta Ley son aquellos que se realicen con cualquier esquema para establecer una relación contractual de largo plazo, entre instancias del sector público y del sector privado, para la prestación de servicios al sector público, mayoristas, intermediarios o al usuario final y en los que se utilice infraestructura proporcionada total o parcialmente por el sector privado con objetivos que aumenten el bienestar social y los niveles de inversión en el país.

*Párrafo reformado DOF 14-07-2014, 21-04-2016*

En los términos previstos en esta Ley, los proyectos de asociación público-privada deberán estar plenamente justificados, especificar el beneficio social que se busca obtener y demostrar su ventaja financiera frente a otras formas de financiamiento

**Artículo 4.** Las disposiciones de la presente Ley son aplicables a proyectos de asociaciones público-privadas que realicen:

I. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal;

II. Fideicomisos públicos federales no considerados entidades paraestatales;

III. Personas de derecho público federal, con autonomía derivada de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, las cuales aplicarán los criterios y procedimientos previstos en esta Ley, sólo en lo no previsto en los ordenamientos que los rigen y siempre que no se contrapongan con los mismos, en cuyo caso quedarán sujetas a sus propios órganos de control, y,

IV. Las entidades federativas, municipios y los entes públicos de unas y otros, con recursos federales, de conformidad con los convenios que celebren con dependencias o entidades de la Administración Pública Federal.

Para estos efectos, se entenderá que los proyectos se realizan con recursos federales, cuando las aportaciones de las entidades federativas, municipios y entes públicos de unas y otros, en su conjunto, sean inferiores en relación con las aportaciones federales. Para efectos de dicho cómputo no quedan comprendidos los recursos federales correspondientes a los fondos previstos en el capítulo V de la Ley de Coordinación Fiscal.

**Artículo 10.** Los esquemas de asociación público-privada regulados en la presente Ley son opcionales y podrán utilizarse en relación con actividades cuya legislación específica prevea la libre participación del sector privado, o bien, mediante, el otorgamiento de permisos, autorizaciones o concesiones, para la prestación de los servicios correspondientes y no podrán referirse a los casos en los que las disposiciones aplicables señalen que no pueda intervenir el sector privado.

*Artículo reformado DOF 11-08-2014*

**Artículo 13.** Para realizar proyectos de asociación público-privada se requiere, en términos de la presente Ley:

I. La celebración de un contrato de largo plazo, en el que se establezcan los derechos y obligaciones del ente público contratante, por un lado y los del o los desarrolladores que presten los servicios y, en su caso, ejecuten la obra, por el otro;

II. Cuando así sea necesario, el otorgamiento de uno o varios permisos, concesiones o autorizaciones para el uso y explotación de los bienes públicos, la prestación de los servicios respectivos, o ambos; y

III. En el caso de los proyectos referidos en el artículo 3, vinculados a innovación y desarrollo tecnológico, se requerirá además, la previa aprobación del Foro Consultivo Científico y Tecnológico previsto en la Ley de Ciencia y Tecnología. Para el análisis y aprobación de estos proyectos el Foro Consultivo Científico y Tecnológico deberá ajustarse a los principios orientadores del apoyo a la Investigación Científica, Desarrollo Tecnológico e Innovación previstos en esa ley.

**Artículo 14.** Los proyectos de asociaciones público-privadas serán viables cuando así lo determine la dependencia o entidad interesada, mediante dictamen que la misma emita. Para la elaboración de dicho dictamen, la dependencia o entidad deberá llevar a cabo los análisis siguientes:

*Párrafo reformado DOF 21-04-2016*

- I. La descripción del proyecto y viabilidad técnica del mismo;
- II. Los inmuebles, bienes y derechos necesarios para el desarrollo del proyecto;
- III. Las autorizaciones para el desarrollo del proyecto que en su caso, resulten necesarias;
- IV. La viabilidad jurídica del proyecto;
- V. El impacto ambiental, la preservación y conservación del equilibrio ecológico y, en su caso, afectación de las áreas naturales o zonas protegidas, asentamientos humanos y desarrollo urbano del proyecto, así como su viabilidad en estos aspectos; por parte de las autoridades competentes. Este primer análisis será distinto a la manifestación de impacto ambiental correspondiente conforme a las disposiciones legales aplicables;
- VI. La rentabilidad social del proyecto;
- VII. Las estimaciones de inversión y aportaciones, en numerario y en especie, tanto federales y de los particulares como, en su caso, estatales y municipales;
- VIII. La viabilidad económica y financiera del proyecto; y
- IX. La conveniencia de llevar a cabo el proyecto mediante un esquema de asociación público-privada, en el que se incluya un análisis respecto de otras opciones.

La información anterior deberá ser publicada en internet y ser presentada ante la Cámara de Diputados.

La Secretaría de Hacienda y Crédito Público coordinará y publicará un registro para efectos estadísticos con la información contenida en los análisis a que se refieren las fracciones I a IX del presente artículo. Asimismo, publicará de manera sistemática la información siguiente:

*Párrafo reformado DOF 21-04-2016*

- a) Nombre del proyecto;
  - b) Número de licitación y/o registro del sistema electrónico de información pública gubernamental CompraNet;
  - c) Nombre del convocante;
  - d) Nombre del desarrollador;
  - e) Plazo del contrato de asociación público-privada;
  - f) Monto total del proyecto;
  - g) Monto de los pagos programados y ejecutados durante el ciclo de vida del proyecto;
  - h) Indicadores asociados a la rentabilidad social, financiera y económica del proyecto, en los términos que determine el Reglamento;
  - i) Resultado de la evaluación de la conveniencia a que se refiere la fracción IX del primer párrafo de este artículo, y
- Inciso reformado DOF 21-04-2016*
- j) Otra información que la Secretaría de Hacienda y Crédito Público considere relevante.

La información a que se refiere el párrafo anterior será de carácter público, a excepción de aquella de naturaleza reservada o confidencial, en términos de la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública y demás disposiciones jurídicas aplicables. Dicha información será publicada de manera permanente en el Portal de Transparencia Presupuestaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en formato de datos abiertos.

*Párrafo reformado DOF 21-04-2016*

Asimismo, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público reportará en los Informes Trimestrales sobre la Situación Económica, las Finanzas Públicas y la Deuda Pública, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, la descripción de cada uno de los proyectos de asociación público-privada autorizados, los montos erogados o por erogar conforme a las proyecciones y estimaciones correspondientes, avance en la ejecución y calendario, así como en su caso, el monto anual de los pagos comprometidos durante la vigencia del contrato.

*Párrafo reformado DOF 21-04-2016*

*Reforma DOF 21-04-2016: Derogó del artículo el entonces párrafo quinto*

**Artículo 17.** Para evaluar la conveniencia de llevar a cabo un proyecto mediante esquemas de asociación público-privada conforme a lo dispuesto en la fracción IX del artículo 14 de esta Ley, la dependencia o entidad interesada aplicará los lineamientos que al efecto determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.

*Reforma DOF 21-04-2016: Derogó del artículo el entonces párrafo segundo*

**Artículo 67.** La responsabilidad de adquirir los inmuebles, bienes y derechos necesarios para la ejecución de un proyecto de asociación público-privada podrá recaer en la convocante, en el desarrollador o en ambos, según se señale en las bases del concurso y se convenga en el contrato respectivo. En todo caso, las bases siempre deberán considerar los montos necesarios para cubrir la adquisición de los inmuebles, bienes y derechos necesarios, cuidando que no se generen ventajas indebidas a los desarrolladores que puedan ser previamente propietarios de los inmuebles destinados a la ejecución del proyecto.

La adquisición de tales inmuebles, bienes y derechos se hará a través de la vía convencional o mediante expropiación.

## 2.2.Ley Orgánica de la Administración Público Federal

**Artículo 41 Bis.-** A la Secretaría de Cultura corresponde el despacho de los siguientes asuntos:

**I.** Elaborar y conducir la política nacional en materia de cultura con la participación que corresponda a otras dependencias y entidades de la Administración Pública Federal;

**II.** Conservar, proteger y mantener los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos que conforman el patrimonio cultural de la Nación;

**III.** Conducir la elaboración del Programa Nacional de Cultura, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables, así como su implementación y evaluación;

**IV.** Coordinar, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables, las acciones que realizan las unidades administrativas e instituciones públicas pertenecientes a la Administración Pública Federal centralizada y paraestatal en materias de:

**a)** Investigación científica sobre Antropología e Historia relacionada principalmente con la población del país y con la conservación y restauración del patrimonio cultural, arqueológico e

histórico, así como el paleontológico; la protección, conservación, restauración y recuperación de ese patrimonio y la promoción y difusión de dichas materias, y

**b)** Cultivo, fomento, estímulo, creación, educación profesional, artística y literaria, investigación y difusión de las bellas artes en las ramas de la música, las artes plásticas, las artes dramáticas y la danza, las bellas letras en todos sus géneros y la arquitectura;

**V.** Organizar y administrar bibliotecas públicas y museos, exposiciones artísticas, congresos y otros eventos de interés cultural;

**VI.** Proponer programas de educación artística a la Secretaría de Educación Pública, que se impartan en las escuelas e institutos oficiales, incorporados o reconocidos para la enseñanza y difusión de las bellas artes y de las artes populares;

**VII.** Diseñar estrategias, mecanismos e instrumentos, así como fomentar la elaboración de programas, proyectos y acciones para promover y difundir la cultura, la historia y las artes, así como impulsar la formación de nuevos públicos, en un marco de participación corresponsable de los sectores público, social y privado;

**VIII.** Promover los medios para la difusión y desarrollo de la cultura, atendiendo la diversidad cultural en todas sus manifestaciones y expresiones;

**IX.** Planear, dirigir y coordinar las tareas relacionadas con las lenguas indígenas, así como fomentar su conservación;

**X.** Promover e impulsar la investigación, conservación y promoción de la historia, las tradiciones y el arte popular;

**XI.** Fomentar las relaciones de orden cultural con otros países; facilitar la celebración de convenios de intercambio de educandos en las especialidades de las artes y la cultura universal; y definir la proyección de la cultura mexicana en el ámbito internacional, tanto bilateral como multilateral, con la colaboración de la Secretaría de Relaciones Exteriores;

**XII.** Promover la producción cinematográfica, de radio y televisión y en la industria editorial temas de interés cultural y artístico y de aquéllas tendientes al mejoramiento cultural y la propiedad del idioma nacional, así como diseñar, promover y proponer directrices culturales y artísticas en dichas producciones;

**XIII.** Dirigir y coordinar la administración de las estaciones radiodifusoras y televisoras pertenecientes al Ejecutivo Federal, que transmitan programación con contenido preponderantemente cultural, con exclusión de las que dependan de otras dependencias;

**XIV.** Estimular el desarrollo y mejoramiento del teatro en el país, así como organizar concursos para autores, actores y escenógrafos;

**XV.** Otorgar becas para que los estudiantes de nacionalidad mexicana puedan realizar investigaciones o completar ciclos de estudios relacionados con las artes en el extranjero;

**XVI.** Promover e impulsar, en coordinación con otras dependencias, el uso de las tecnologías de la información y comunicación para la difusión y desarrollo de la cultura, así como de los bienes y servicios culturales que presta el Estado, atendiendo a la diversidad cultural en todas sus manifestaciones y expresiones con pleno respeto a la libertad creativa, conforme a las disposiciones aplicables;

**XVII.** Ejercer todas las atribuciones que la Ley General de Bienes Nacionales y la Ley Federal sobre Monumentos Arqueológicos, Artísticos e Históricos establecen respecto de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos, así como respecto de las zonas de monumentos arqueológicos, artísticos e históricos;

**XVIII.** Organizar, controlar y mantener actualizado el registro de la propiedad literaria y artística, así como ejercer las facultades en materia de derechos de autor y conexos de conformidad con lo dispuesto en la Ley Federal del Derecho de Autor;

**XIX.** Formular el catálogo del patrimonio histórico nacional;

**XX.** Formular y manejar el catálogo de los monumentos nacionales;

**XXI.** Organizar, sostener y administrar museos históricos, arqueológicos y artísticos, pinacotecas y galerías, a efecto de cuidar la integridad, mantenimiento y conservación de tesoros históricos y artísticos del patrimonio cultural del país;

**XXII.** Establecer Consejos Asesores, de carácter interinstitucional, en los que también podrán participar especialistas en las materias competencia de la Secretaría;

**XXIII.** Elaborar y suscribir convenios, acuerdos, bases de coordinación y demás instrumentos jurídicos con órganos públicos o privados, nacionales e internacionales, en asuntos de su competencia, y

**XXIV.** Los demás que le fijen expresamente las leyes y reglamentos.

### 2.3.Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

**ARTICULO 2o.-** Es de utilidad pública, la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos arqueológicos, artísticos e históricos y de las zonas de monumentos.

La Secretaría de Educación Pública, el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y los demás institutos culturales del país, en coordinación con las autoridades estatales, municipales y los particulares, realizarán campañas permanentes para fomentar el conocimiento y respeto a los monumentos arqueológicos, históricos y artísticos.

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, organizarán o autorizarán 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.

**ARTICULO 5o.-** Son monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos los determinados expresamente en esta Ley y los que sean declarados como tales, de oficio o a petición de parte.

El Presidente de la República, o en su caso el Secretario de Educación Pública, previo procedimiento establecido en los artículos 5o. Bis y 5o. Ter de la presente Ley, expedirá o revocará la declaratoria correspondiente, que será publicada en el Diario Oficial de la Federación.

*Párrafo reformado DOF 13-06-2014*

**ARTICULO 6o.-** Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos, deberán conservarlos y, en su caso, restaurarlos en los términos del artículo 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.

**ARTICULO 7o.-** Las autoridades de los Estados, Distrito Federal y Municipios cuando decidan restaurar y conservar los monumentos arqueológicos e históricos lo harán siempre, previo permiso y bajo la dirección del Instituto Nacional de Antropología e Historia.

*Párrafo reformado DOF 28-01-2015*

Asimismo dichas autoridades cuando resuelvan construir o acondicionar edificios para que el Instituto Nacional de Antropología e Historia exhiba los monumentos arqueológicos e históricos de esa región, podrán solicitarle el permiso correspondiente, siendo requisito el que estas construcciones tengan las seguridades y los dispositivos de control que fija el Reglamento.

El Instituto Nacional de Antropología e Historia podrá recibir aportaciones de las autoridades mencionadas, así como de particulares para los fines que señala este artículo.

**ARTICULO 8o.-** Las autoridades de los Estados, Distrito Federal y Municipios podrán colaborar con el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura para la conservación y exhibición de los monumentos artísticos en los términos que fije dicho instituto.

*Artículo reformado DOF 28-01-2015*

**ARTICULO 9o.-** El Instituto competente proporcionará asesoría profesional en la conservación y restauración de los bienes inmuebles declarados monumentos.

**ARTÍCULO 10.-** El Instituto competente procederá a efectuar las obras de conservación y restauración de un bien inmueble declarado monumento histórico o artístico, cuando el

propietario, habiendo sido requerido para ello, no la realice. La Tesorería de la Federación hará efectivo el importe de las obras.

**ARTICULO 11.-** Los propietarios de bienes inmuebles declarados monumentos históricos o artísticos que los mantengan conservados y en su caso los restauren, en los términos de esta ley, podrán solicitar la exención de impuestos prediales correspondientes, en la jurisdicción del Distrito Federal, con base en el dictamen técnico que expida en instituto competente, de conformidad con el reglamento. *Párrafo reformado DOF 23-12-1974*

Los Institutos promoverán ante los Gobiernos de los Estados la conveniencia de que se exima del impuesto predial, a los bienes inmuebles declarados monumentos, que no se exploten con fines de lucro.

**ARTÍCULO 12.-** Las obras de restauración y conservación en bienes inmuebles declarados monumentos, que se ejecuten sin la autorización o permiso correspondiente, o que violen los otorgados, serán suspendidas por disposición del Instituto competente, y en su caso, se procederá a su demolición por el interesado o por el Instituto, así como a su restauración o reconstrucción.

La autoridad municipal respectiva podrá actuar en casos urgentes en auxilio del Instituto correspondiente, para ordenar la suspensión provisional de las obras. Lo anterior será aplicable a las obras a que se refiere el párrafo segundo del artículo 6o.

Las obras de demolición, restauración o reconstrucción del bien, serán por cuenta del interesado. En su caso se procederá en los términos del artículo 10.

En estos casos, serán solidariamente responsables con el propietario, el que haya ordenado la obra y el que dirija su ejecución.

**ARTICULO 13.-** Los propietarios de bienes muebles declarados monumentos históricos o artísticos deberán conservarlos, y en su caso restaurarlos, siendo aplicable en lo conducente lo dispuesto en los artículos 6o., 7o., 8o., 9o., 10,11 y 12 de esta Ley.

**ARTÍCULO 14.-** El destino o cambio de destino de inmuebles de propiedad federal declarados monumentos arqueológicos, históricos o artísticos, deberá hacerse por decreto que expedirá el Ejecutivo Federal, por conducto de la Secretaría de Educación Pública.

*Artículo reformado DOF 09-04-2012*

**ARTICULO 21.-** Se crea el Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas, dependientes del Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas, dependientes del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, para la inscripción de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos y las declaratorias de zonas respectivas.

**ARTÍCULO 23.-** La inscripción en los registros se hará de oficio o a petición de la parte interesada. Para proceder a la inscripción de oficio, deberá previamente notificarse en forma personal al interesado. En caso de ignorarse su nombre o domicilio, surtirá efectos de notificación personal la publicación de ésta, en el "Diario Oficial" de la Federación.

El interesado podrá oponerse y ofrecer pruebas en el término de quince días, contados a partir de la fecha de notificación. El Instituto correspondiente recibirá las pruebas y resolverá, dentro de los treinta días siguientes a la oposición.

**ARTICULO 35.-** Son monumentos históricos los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley.

**ARTÍCULO 36.-** Por determinación de esta Ley son monumentos históricos:

**I.-** Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se

hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive.

**II.-** Los documentos y expedientes que pertenezcan o hayan pertenecido a las oficinas y archivos de la Federación, de los Estados o de los Municipios y de las casas curiales.

**III.-** Los documentos originales manuscritos relacionados con la historia de México y los libros, folletos y otros impresos en México o en el extranjero, durante los siglos XVI al XIX que por su rareza e importancia para la historia mexicana, merezcan ser conservados en el país.

**IV.-** Las colecciones científicas y técnicas podrán elevarse a esta categoría, mediante la declaratoria correspondiente.

**ARTÍCULO 38.-** Las zonas de monumentos estarán sujetas a la jurisdicción de los Poderes Federales en los términos prescritos por esta Ley y su Reglamento.

**ARTÍCULO 40.-** Zona de monumentos artísticos, es el área que comprende varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos, cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante.

**ARTÍCULO 41.-** Zona de monumentos históricos, es el área que comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos pretéritos de relevancia para el país.

**ARTICULO 43.-** En las zonas de monumentos, los Institutos competentes autorizarán previamente la realización de obras, aplicando en lo conducente las disposiciones del capítulo I.

## 2.4.Ley General de Bienes Nacionales

**ARTÍCULO 6.-** Están sujetos al régimen de dominio público de la Federación:

**VIII.-** Los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos, históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

**ARTÍCULO 16.-** Las concesiones, permisos y autorizaciones sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación no crean derechos reales; otorgan simplemente frente a la administración y sin perjuicio de terceros, el derecho a realizar los usos, aprovechamientos o explotaciones, de acuerdo con las reglas y condiciones que establezcan las leyes y el título de la concesión, el permiso o la autorización correspondiente

**ARTÍCULO 19.-** Las dependencias administradoras de inmuebles y los organismos descentralizados podrán rescatar las concesiones que otorguen sobre bienes sujetos al régimen de dominio público de la Federación, mediante indemnización, por causas de utilidad, de interés público o de seguridad nacional.

La declaratoria de rescate hará que los bienes materia de la concesión vuelvan, de pleno derecho, desde la fecha de la declaratoria, a la posesión, control y administración del concesionario y que ingresen a su patrimonio los bienes, equipos e instalaciones destinados directamente a los fines de la concesión. Podrá autorizarse al concesionario a retirar y a disponer de los bienes, equipo e instalaciones de su propiedad afectos a la concesión, cuando los mismos no fueren útiles al concesionario y puedan ser aprovechados por el concesionario; pero, en este caso, su valor no se incluirá en el monto de la indemnización.

En la declaratoria de rescate se establecerán las bases generales que servirán para fijar el monto de la indemnización que haya de cubrirse al concesionario, tomando en cuenta la inversión efectuada y debidamente comprobada, así como la depreciación de los bienes, equipos e instalaciones destinados directamente a los fines de la concesión, pero en ningún caso podrá tomarse como base para fijarlo, el valor de los bienes concesionados.

Si el afectado estuviese conforme con el monto de la indemnización, la cantidad que se señale por este concepto tendrá carácter definitivo. Si no estuviere conforme, el importe de la indemnización se determinará por la autoridad judicial, a petición del interesado, quien deberá

formularla dentro del plazo de quince días hábiles contados a partir de la fecha en que se le notifique la resolución que determine el monto de la indemnización.

**ARTÍCULO 30.-** La Secretaría de Cultura será competente para poseer, vigilar, conservar, administrar y controlar los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia, así como las zonas de monumentos arqueológicos.

*Párrafo reformado DOF 17-12-2015*

Los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia, no podrán ser objeto de concesión, permiso o autorización.

En las zonas de monumentos arqueológicos, la Secretaría de Cultura a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia podrá otorgar permisos o autorizaciones únicamente para la realización de actividades cívicas y culturales, conforme a lo que disponga el reglamento que para tal efecto se expida, siempre y cuando no se afecte la integridad, estructura y dignidad cultural de dichas zonas y monumentos, ni se contravenga su uso común.

*Párrafo reformado DOF 17-12-2015*

Cuando los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos, históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, se encuentren dentro de la zona federal marítimo terrestre, de los terrenos ganados al mar, de las áreas naturales protegidas o de cualquiera otra sobre la cual, conforme a las disposiciones legales aplicables, corresponda a la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales ejercer sus atribuciones, ambas dependencias deberán establecer conjuntamente los mecanismos de coordinación que correspondan.

**ARTÍCULO 62.-** Para resolver sobre el destino de un inmueble federal, la Secretaría y la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en el ámbito de sus respectivas competencias, deberán tomar en cuenta por lo menos:

- I.- Las características del bien;
- II.- El plano topográfico correspondiente;
- III.- La constancia de uso de suelo;
- IV.- El uso para el que se requiere, y
- V.- El dictamen de la Secretaría de Cultura que emita, a través del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según

corresponda, tratándose de inmuebles federales considerados Monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente.

*Fracción reformada DOF 17-12-2015*

La Secretaría y la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, emitirán los lineamientos correspondientes que establecerán los requisitos, plazos, catálogo de usos, densidad de ocupación y demás especificaciones para el destino de los inmuebles federales que sean de su competencia.

**ARTÍCULO 72.-** Las dependencias administradoras de inmuebles podrán otorgar a los particulares derechos de uso o aprovechamiento sobre los inmuebles federales, mediante concesión, para la realización de actividades económicas, sociales o culturales, sin perjuicio de leyes específicas que regulen el otorgamiento de concesiones, permisos o autorizaciones sobre inmuebles federales.

Para el otorgamiento de concesiones, las dependencias administradoras de inmuebles deberán atender lo siguiente:

- I.- Que el solicitante cumpla con los requisitos establecidos en las leyes específicas que regulen inmuebles federales;
- II.- Evitar el acaparamiento o concentración de concesiones en una sola persona;
- III.- Que no sea posible o conveniente que la Federación emprenda la explotación directa de los inmuebles de que se trate;
- IV.- No podrán otorgarlas a favor de los servidores públicos que en cualquier forma intervengan en el trámite de las concesiones, ni de sus cónyuges o parientes consanguíneos y por afinidad hasta el cuarto grado o civiles, o de terceros con los que dichos servidores tengan vínculos privados o de negocios. Las concesiones que se otorguen en contravención a lo dispuesto en esta fracción serán causa de responsabilidades y de nulidad;
- V.- Que no se afecte el interés público;

**VI.-** La información relativa a los inmuebles que serán objeto de concesión, será publicada con dos meses de anticipación al inicio de la vigencia de la concesión respectiva, en un diario de circulación nacional y en internet, y

**VII.-** En el caso de concesiones de espacios sobre inmuebles federales que ocupen las dependencias administradoras de inmuebles, que la actividad a desarrollar por el concesionario sea compatible y no interfiera con las actividades propias de dichas dependencias, sujetándose a las disposiciones que las mismas expidan para tal efecto.

Las dependencias administradoras de inmuebles, en el ámbito de sus respectivas atribuciones, conforme a las condiciones a que se refiere el artículo siguiente, emitirán los lineamientos para el otorgamiento o prórroga de las concesiones sobre los inmuebles federales de su competencia, sin perjuicio de las disposiciones legales aplicables. Asimismo, presentarán un informe anual a la Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión sobre las concesiones otorgadas en el periodo correspondiente.

**ARTÍCULO 73.-** Las concesiones sobre inmuebles federales, salvo excepciones previstas en otras leyes, podrán otorgarse por un plazo de hasta cincuenta años, el cual podrá ser prorrogado una o varias veces sin exceder el citado plazo, a juicio de la dependencia concesionante, atendiendo tanto para su otorgamiento como para sus prórrogas, a lo siguiente:

**I.-** El monto de la inversión que el concesionario pretenda aplicar;

**II.-** El plazo de amortización de la inversión realizada;

**III.-** El beneficio social y económico que signifique para la región o localidad;

**IV.-** La necesidad de la actividad o del servicio que se preste;

**V.-** El cumplimiento por parte del concesionario de las obligaciones a su cargo y de lo dispuesto por las leyes específicas mediante las cuales se otorgó la concesión;

**VI.-** El valor que al término del plazo de la concesión, tengan las obras e instalaciones realizadas al inmueble por el concesionario, y

**VII.-** El monto de la reinversión que se haga para el mejoramiento de las instalaciones o del servicio prestado.

El titular de una concesión gozará de un término equivalente al diez por ciento del plazo de la concesión, previo al vencimiento del mismo, para solicitar la prórroga correspondiente, respecto de la cual tendrá preferencia sobre cualquier solicitante. Al término del plazo de la concesión, o de la última prórroga en su caso, las obras e instalaciones adheridas de manera permanente al inmueble concesionado pasarán al dominio de la Federación.

**ARTÍCULO 77.-** Las dependencias que otorguen concesiones, podrán autorizar a los concesionarios para:

**I.-** Dar en arrendamiento o comodato fracciones de los inmuebles federales concesionados, siempre que tales fracciones se vayan a utilizar en las actividades relacionadas directamente con las que son materia de las propias concesiones, en cuyo caso el arrendatario o comodatario será responsable solidario. En este caso, el concesionario mantendrá todas las obligaciones derivadas de la concesión, y

**II.-** Ceder los derechos y obligaciones derivados de las concesiones, siempre que el cesionario reúna los mismos requisitos y condiciones que se hubieren tomado en cuenta para su otorgamiento.

La autorización a que se refiere este artículo deberá obtenerse por el concesionario, previamente a la realización de los actos jurídicos a que se refieren las fracciones anteriores.

Cualquier operación que se realice en contravención de este artículo será nula y la dependencia que hubiere otorgado la concesión podrá hacer efectivas las sanciones económicas previstas en la concesión respectiva o, en su caso, revocar la misma, conforme a los lineamientos que para tal efecto emita la Secretaría.

Para aplicar las sanciones económicas a que se hagan acreedores los concesionarios por permitir, sin la autorización respectiva, que un tercero use, aproveche o explote inmuebles sujetos al régimen de dominio público de la Federación, se deberán tomar en consideración las cantidades que aquellos hayan obtenido como contraprestación.

**ARTÍCULO 78.-** Los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, así como los muebles ubicados en los mismos que se consideren inmovilizados o guarden conexión con el uso o destino religioso, se registrarán en cuanto a su uso, administración,

conservación y vigilancia, por lo que disponen los artículos 130 y Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y su ley reglamentaria; así como, en su caso, la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su reglamento; la presente Ley, y las demás disposiciones aplicables.

Los muebles e inmuebles federales y sus anexidades utilizados para fines religiosos, son aquéllos nacionalizados a que se refiere el Artículo Decimoséptimo Transitorio de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Estos bienes no podrán ser objeto de desincorporación del régimen de dominio público de la Federación, de concesión, permiso o autorización, ni de arrendamiento, comodato o usufructo.

Los inmuebles federales utilizados para actos religiosos de culto público, se consideran destinados a un objeto público.

**ARTÍCULO 79.-** Respecto de los muebles e inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, a la Secretaría le corresponderá:

- I.- Resolver administrativamente todas las cuestiones que se susciten sobre la extensión y deslinde de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, así como sobre los derechos y obligaciones de las asociaciones religiosas y los responsables de los templos respecto de la administración, cuidado y vigilancia de dichos bienes;
- II.- Integrar la información y documentación para obtener la resolución judicial o la declaración administrativa correspondiente respecto de los inmuebles nacionalizados;
- III.- Revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obras que le presente la asociación religiosa usuaria de cada inmueble, para su mantenimiento, conservación y óptimo aprovechamiento, con excepción de aquéllos considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;
- IV.- Vigilar la construcción, reconstrucción, ampliación y mantenimiento de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos, con excepción de aquéllos considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente;

**V.-** Requerir a los representantes de las asociaciones religiosas o a los responsables de los templos, la realización de obras de mantenimiento y conservación, así como tomar las medidas necesarias para tal efecto;

**VI.-** Suspender las obras u ordenar su modificación o demolición, cuando se ejecuten sin su aprobación o sin ajustarse a los términos de ésta;

**VII.-** Determinar los derechos y obligaciones de las asociaciones religiosas y de los responsables de los templos, en cuanto a la conservación y cuidado de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y de los muebles ubicados en los mismos que se consideren inmovilizados o guarden conexión con el uso o destino religioso, y

**VIII.** Comunicar a la Secretaría de Gobernación las personas nombradas y registradas por las asociaciones religiosas como responsables de los templos y de los bienes que estén considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, así como a la Secretaría de Cultura respecto de los responsables de estos últimos.

*Fracción reformada DOF 17-12-2015*

**ARTÍCULO 80.-** Respecto de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, a la Secretaría de Gobernación, sin perjuicio de las atribuciones que le confieran otras leyes, le corresponderá:

**I.-** Resolver administrativamente y en definitiva todas las cuestiones que se susciten sobre el destino, uso o cualquier tipo de afectación de inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades;

**II.-** Conocer y resolver en definitiva, cualquier diferencia que se suscite entre las dependencias de los tres órdenes de gobierno y las asociaciones religiosas y ministros de cultos, en relación a los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades;

**III.-** Determinar la asociación religiosa a la que corresponda el derecho de usar y custodiar un inmueble federal, en caso de duda o conflicto;

**IV.-** Iniciar en forma coordinada con la Secretaría o directamente, las denuncias y procedimientos judiciales tendientes a preservar los derechos patrimoniales de la Nación respecto de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y de los muebles ubicados

en los mismos que se consideren inmovilizados o guarden conexión con el uso o destino religioso;

**V.-** Ordenar la suspensión temporal del uso del inmueble o la clausura, en el caso de que se realicen en el interior del mismo actos contrarios a las leyes, y

**VI.-** Coordinarse con la Secretaría para el otorgamiento, cuando proceda en términos de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público, de la constancia en la que se reconozca el uso a favor de las asociaciones religiosas, respecto de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades.

**ARTÍCULO 81.-** Si los muebles e inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades están considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, a la Secretaría de Cultura le corresponderá respecto de estos bienes:

*Párrafo reformado DOF 17-12-2015*

**I.-** Resolver administrativamente todas las cuestiones que se susciten sobre la conservación, restauración y mantenimiento de los muebles e inmuebles, por conducto del Instituto Nacional de Antropología e Historia y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, según corresponda;

**II.-** Colaborar con la Secretaría y, en su caso, ejercer las acciones legales y administrativas para la preservación y defensa de dichos bienes;

**III.-** Presentar en forma coordinada con la Secretaría o directamente, las denuncias en el orden penal a que haya lugar para salvaguardar los inmuebles federales a que se refiere este artículo;

**IV.-** Revisar, aprobar y, en su caso, ejecutar los proyectos de obra que le presente la asociación religiosa usuaria de cada inmueble, para su mantenimiento, conservación y óptimo aprovechamiento, así como vigilar y supervisar la ejecución de dichas obras;

*Fracción reformada DOF 10-01-2012*

- V.-** Requerir a los representantes de las asociaciones religiosas o a los responsables de los templos, la realización de obras de mantenimiento y conservación, así como tomar las medidas necesarias para tal efecto;
- VI.-** Suspender las obras u ordenar su modificación o demolición, cuando se ejecuten sin su aprobación o sin ajustarse a los términos de ésta;
- VII.-** Determinar la zona de protección que le corresponda a cada inmueble, a efecto de que, sin afectar los derechos patrimoniales de terceros colindantes, se proteja la estabilidad del bien y se preserve su valor histórico o artístico;
- VIII.-** Dictaminar si una modificación en el uso o aprovechamiento que se le pretenda dar a los inmuebles nacionalizados, es compatible con su vocación y características;
- IX.-** Definir los criterios y normas técnicas a que deberán sujetarse los usuarios de los inmuebles, para la elaboración del inventario y catálogo de los muebles propiedad federal ubicados en los mismos, y para su custodia, mantenimiento y restauración, así como coordinar el levantamiento del citado inventario y catálogo, y
- X.-** Autorizar el traslado temporal de los bienes muebles considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente, para fines de difusión de la cultura, conforme al convenio que para tal efecto se celebre, así como verificar que se tomen las medidas de seguridad necesarias para salvaguardar estos bienes.
- ARTÍCULO 82.-** Los gobiernos de los estados y del Distrito Federal, en auxilio de la Secretaría de Gobernación y de la Secretaría, podrán en los términos de los convenios de colaboración o coordinación que celebren, ejercer las siguientes facultades en relación con los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, con excepción de aquellos considerados como monumentos históricos o artísticos conforme a la ley de la materia o la declaratoria correspondiente:
- I.-** Vigilar su conservación y preservación, así como la de los muebles ubicados en dichos inmuebles que se consideren inmovilizados o guarden conexión con el uso o destino religioso;
- II.-** Vigilar y supervisar que en los inmuebles federales utilizados para fines religiosos no se realicen actos contrarios a las leyes;

**III.-** Requerir a las asociaciones religiosas o a los responsables de los templos, la realización de obras de mantenimiento y conservación;

**IV.-** Revisar y, en su caso, aprobar los proyectos de obras que le presente la asociación religiosa usuaria de cada inmueble, para su mantenimiento, conservación y óptimo aprovechamiento;

**V.-** Vigilar la construcción, reconstrucción, ampliación, conservación, mantenimiento y óptimo aprovechamiento de los inmuebles federales utilizados para fines religiosos;

**VI.-** Revisar que las obras que se realicen en dichos inmuebles, cumplan con las normas y especificaciones técnicas de seguridad que establezcan las leyes locales;

**VII.-** Suspender las obras u ordenar su modificación o demolición, cuando se ejecuten sin aprobación o sin ajustarse a los términos de ésta;

**VIII.-** Suspender el uso de los inmuebles cuando presenten daños estructurales que pongan en riesgo su estabilidad o la integridad física de las personas;

**IX.-** Coadyuvar con la Secretaría en la integración de la información y documentación que permita la obtención de la resolución judicial o la declaración administrativa correspondiente, respecto de los inmuebles nacionalizados;

**X.-** Inventariar y catalogar los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades, que se ubiquen en su respectiva entidad federativa, y

**XI.-** Dar a conocer a las autoridades locales correspondientes, el régimen jurídico a que están sujetos los inmuebles federales utilizados para fines religiosos y sus anexidades.

## 2.5.Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

**Artículo 23.-** Los estudios de impacto urbano deberán contener lo siguiente:

- I.-La descripción detallada de la obra o actividad proyectada, que deberá contener su ubicación; la superficie de terrenos requerida; los programas de construcción, de montaje de instalaciones y de operación correspondientes; el tipo de actividad; los volúmenes de producción previstos; las inversiones necesarias, y la clase y cantidad de recursos de la Ciudad que habrán de requerirse, tanto en la etapa de construcción como del operación de la obra o en la del desarrollo de la actividad;
- II.-La descripción detallada de los impactos de la obra proyectada y sus repercusiones, en relación con los Programas vigentes para la zona;
- III.-En el caso de que cualquiera de los impactos a que se refiere la fracción anterior muestre resultados que incidan negativamente, las alternativas para evitar o, en su caso, minimizar dicha incidencia;
- IV.-La mención sobre la compatibilidad con otras actividades de la zona;
- V.-La autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, cuando se puedan afectar los edificios y monumentos históricos, arqueológicos o artísticos;
- VI.-El estudio de imagen urbana, de conformidad con los Programas, y
- VII.-El nombre, firma, domicilio y teléfono del perito en desarrollo urbano que realice el estudio, así como el documento oficial en que se acredite tal calidad.

Todos los análisis relativos a los aspectos a que se refieren las fracciones I a III, deberán ejecutarse bajo el supuesto de utilización plena de inmueble en un momento de demanda máxima.

## **2.6. Lineamientos con las disposiciones para determinar la rentabilidad social y conveniencia de llevar a cabo un proyecto APP**

Tienen por objeto establecer las disposiciones para determinar la conveniencia de llevar a cabo un proyecto de Asociación Público-Privada. Para que los proyectos que se pretendan realizar a través de APP, o las actualizaciones de los proyectos ya autorizados, y aquéllos que cambien su alcance de conformidad con lo establecido en los Lineamientos análisis costo-beneficio, puedan en su caso, ser considerados en el Proyecto de Presupuesto de Egresos de la federación en el ejercicio fiscal siguiente, las Dependencias y Entidades deberán presentar la solicitud de autorización del proyecto de asociaciones público privada a la Secretaría a través PIPP, de conformidad con el artículo 34 del Reglamento.

La Dependencia o Entidad interesada, estará en posibilidad de presentar la solicitud de autorización ante la Secretaría, una vez que el proyecto haya demostrado su rentabilidad social y, en consecuencia, cuente con clave de registro en la Cartera de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 de los presentes Lineamientos.

A la solicitud de autorización del proyecto de asociación público privada que realicen las Dependencias y Entidades, además de contar con el registro en la Cartera, se deberá anexar la documentación siguiente, a través del PIPP:

El oficio suscrito por el titular de la Dependencia o Entidad que manifieste su determinación de realizar el proyecto a través de un esquema de asociación público privada conforme a la Ley.

El Dictamen de viabilidad a que se refiere el artículo 30 del Reglamento firmado por la subsecretaría responsable del proyecto, o su equivalente de cada Dependencia o Entidad.

## **2.7. Manual con las disposiciones para determinar la rentabilidad social y la conveniencia de llevar a cabo un proyecto APP**

Contiene la metodología para la elaboración de los análisis y documentos que deberán seguir las dependencias y entidades para aquellos proyectos que se pretendan realizar bajo el esquema de Asociación Público-Privada. Describe la metodología y procesos que las dependencias y entidades deben seguir para elaborar los análisis y documentos que sirven de base para la toma de decisión para llevar a cabo un proyecto bajo el esquema de Asociación Público Privada.

El Manual describe como se debe elaborar y presentar la evaluación socio económica, el Índice de Elegibilidad, el Análisis de Riesgos, el Comparador Público Privado y el Cálculo del Valor por Dinero.

## CAPÍTULO III. MARCO ESTRATEGICO PARA PROYECTOS DE RESCATE Y APROVECHAMIENTO CON PARTICIPACIÓN EN ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS

### Introducción

Se darán las características para iniciar con el proyecto de rescate y aprovechamiento. El capítulo inicia identificando los actores que integran las APP con la finalidad de la división de tareas para la elaboración de estos proyectos. Para continuar con la caracterización de inmuebles patrimoniales en donde se hace un análisis de las posibles zonas, donde se pueden desarrollar los proyectos de rescate ya que los inmuebles patrimoniales son resultado de un contexto histórico. Se identifican los inmuebles patrimoniales para seleccionar uno donde se va a desarrollar el proyecto de rescate bajo la premisa que deben ser inmuebles que se encuentren liberados de compromisos sociales y religiosos.

De acuerdo a la de APP “artículo 17. Para evaluar la conveniencia de llevar a cabo un proyecto mediante esquemas de asociación público-privada conforme a lo dispuesto en la fracción IX del artículo 14 de esta Ley, la dependencia o entidad interesada aplicará los lineamientos que al efecto determine la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.”

Por tal motivo ya seleccionado el inmueble patrimonial se hará un análisis económico, social y urbano, así como el diagnóstico físico del estado actual del inmueble patrimonial y normatividad siguiendo los lineamientos que establecen las disposiciones para determinar la conveniencia de llevar a cabo un proyecto mediante un esquema de asociación público de SHCP y lo que nos indica el artículo 14 de la Ley de APP tomar la decisión del destino del proyecto de rescate.

El costo-beneficio será siguiendo los lineamientos de unidad de inversiones de la SHCP y Manual que de APP, los cuales serán de viabilidad técnica, jurídica y de ser necesario se harán estudios de impacto ecológico, vial, riesgo y vulnerabilidad para obtener las autorizaciones para el desarrollo del proyecto.

Se describe lo que debe incluir el esquema de financiamiento ya que la Ley de APP nos indica en el artículo 14 “La conveniencia de llevar a cabo el proyecto mediante un esquema de asociación público-privada, en el que se incluya un análisis respecto de otras opciones.”

Se presentara un plan de negocios en un estudio de caso hipotético para consolidar el tema de esquemas de financiamiento como conclusión.

### 3.1. Actores de las Asociaciones Público Privadas

Se definen los actores de las APP para delimitar el trabajo de esta guía y se agrupan en:

1. Sector público (Administraciones públicas). Secretaría de Cultura quien posee, vigilar, conservar, administrar y controlar los inmuebles federales considerados como monumentos arqueológicos conforme a la ley de la materia, así como las zonas de monumentos arqueológicos. Secretaria de Hacienda de Crédito Público coordinará y publicará un registro para efectos estadísticos con la información contenida en los análisis de proyectos que se constituyan con APP.
2. Sector privado (Empresas) como Bancos, inversionistas, empresas constructoras; AFORE, FIBRA.
3. Sociedad civil (Sociedad Civil) despachos arquitectónicos, instituciones, desarrolladas inmobiliarias, constructoras.

De acuerdo a la ponencia Alianzas Promoción y Desarrollo elaborada por M. Gomez Galvan los aportes y expectativas de los actores de las APP son:

Actor de APP	Aportes	Expectativas
Administraciones públicas	Marco de resultados/objetivos (política pública)	Consenso y legitimidad
		Capacidades y técnica de trabajo
	Normatividad, seguridad	Incremento de recursos
	Recursos humanos	
	Recursos financieros	

Sector Privado	Capacidades específicas	Acceso a mercados
	Recursos humanos	Legitimidad social
	Tecnología/innovación	Acceso a la administración pública
	Recursos financieros	Transparencia en la gestión pública
		Imagen
		Cadenas de valor sostenibles
		Fuentes de financiamiento públicas
Sociedad Civil		Ampliar base de clientes
	Conocimientos/experiencia	Diversificar las fuentes de financiamiento
		Ampliar áreas de incidencia
	Contactos	
	Legitimidad social	
	Asistencia técnica en gestión de proyectos y programas	

### 3.2. Caracterización de inmuebles patrimoniales

Se propone realizar una selección de posibles colonias que cuente con un alto grado de inmuebles patrimoniales para la identificación de proyectos de rescate con base a estadísticas oficiales como el INEGI.

#### Identificación de proyectos de rescate.

Se analiza la dinámica urbana de la colonia o posibles zonas donde se puedan desarrollar los proyectos de rescate, para comprender cuáles elementos desempeñan un papel relevante y entender su evolución y las implicaciones que estos presentan en el espacio urbano. Por medio de datos estadísticos históricos se entenderá la estructura socio-económica y urbana de la zona para seleccionar el inmueble patrimonial que será el proyecto.

Este análisis debe abarcar

- Crecimiento poblacional
- Demanda de suelo
- Proceso histórico de urbanización

Con el apoyo de estos estudios se localizaran los posibles inmuebles patrimoniales para la realización de proyectos de rescate, y se deberá seleccionar al inmueble liberado de compromisos sociales y religiosos.

### **Propuestas de proyecto de aprovechamiento y rescate.**

La característica del proyecto deber ir siempre en busca de una transformación positiva, que desarrollen los elementos que les restituyan su valor en términos de patrimonio arquitectónico, asignarles un valor de uso adecuado para que puedan mantenerse. De manera ilustrativa pero no limitativa, se proponen las siguientes modalidades de aprovechamiento de los inmuebles patrimoniales:

- Servicios sociales mediante centros educativos y culturales
- Centros educativos y culturales
- Centro de salud
- Comedores públicos
- Bibliotecas
- Locales para los comerciantes callejeros
- Paradores y servicios al turismo popular

### **Normatividad urbana para el proyecto de aprovechamiento y rescate.**

Los inmuebles patrimoniales deben autorización en conjunto de varias instituciones por sus características. Para la realización de intervención de un edificio el INBA autoriza y en el caso de una modificación en el contexto urbano tendría que autorizar Seduvi en conjunción con el INBA. Cualquier trámite referente al uso de suelo, licencias de construcción, autorización de

anuncios y publicidad en áreas de protección delegacional deberá sujetarse a la normatividad establecida. En primera instancia solicitan por parte de Seduvi una autorización otorgada por Bellas Artes para realizar cualquier intervención. Requisito indispensable.

La conclusión del estudio es la ubicación del proyecto de rescate y aprovechamiento, el uso del proyecto será lo que me indique el análisis de estudiar la zona, la normatividad vigente y las características propias de la estructura de las construcciones existentes.

### **3.3. Costo y Beneficio**

La propuesta de este documento es ser una guía para quien este interesado en hacer proyecto de rescate y aprovechamiento en inmuebles patrimoniales con participación público privado está basada en todo un marco jurídico que está a cargo de la SHCP, de forma detallada elaboró el manual de asociaciones público privadas en 2014 donde mediante el llenado de fichas técnicas se entrega el proyecto para su autorización. Estas van delimitando los análisis, estudios para la realización de proyectos durante todo su ciclo de vida y en algunos casos la reestructuración o incorporación de proyectos.

En mi propuesta se mencionan los puntos clave para el armado de un proyecto de rescate, como nota aclaratoria las personas que consulten este documento sabrán a donde ir para su realización.

Los lineamientos de SHCP definen el análisis costo y Beneficio como "Tipo de análisis que permite demostrar que los proyectos son susceptibles de generar un beneficio social neto, considerando los costos y beneficios directos e indirectos que se generan para la sociedad".

En el manual de APP indica que este análisis de rentabilidad del proyecto se realiza a nivel prefactibilidad y su objetivo es determinar la valoración en términos monetarios de los costos y beneficios directos e indirectos, incluyendo externalidades, en la ejecución y operación de un proyecto.

El análisis costo beneficio se aplicará cuando:

- Los proyectos cuyo monto total de inversión sea mayor de 500 mdp
- Los proyectos distintos de los anteriores, cuando lo determine la Secretaría, a través de la Unidad de Inversiones, independientemente de su monto total de inversión.

Al análisis costo- beneficio de los proyectos de inversiones se deberán anexar las principales conclusiones y, en su caso, el avance de los estudios técnicos, legales ambientales y de mercado.

Elementos que deberá contener el Análisis costo- beneficio

I. Resumen ejecutivo: se explicará en forma concisa, el objetivo del proyecto, la problemática identificada, así como una breve descripción de sus principales características:

- Horizonte de evaluación
- La identificación y descripción de los principales costos y beneficios
- Indicadores de rentabilidad
- Principales riesgos asociados a la ejecución y operación
- Conclusiones referentes a la rentabilidad del proyecto.

II. Situación actual. Deberá mencionar el diagnóstico que motiva la realización del proyecto, resaltando la problemática que se pretende resolver; el análisis de la oferta, infraestructura y servicios existentes; el análisis de la demanda actual, y la interacción entre la oferta y la demanda, realizando un análisis comparativo para cuantificar la diferencia entre la oferta y la demanda del mercado en el cual se llevará a cabo el proyecto, describiendo de forma detallada la problemática identificada. Este análisis deberá incluir la explicación de los principales supuestos, metodología y las herramientas utilizada en la estimación.

III. Situación sin el proyecto. Situación esperada en ausencia del proyecto, así como los principales supuestos técnicos y económicos utilizados para el análisis y el horizonte de evaluación. Asimismo se debe incluir:

- Optimizaciones
- Análisis de la oferta y a demanda
- Diagnóstico de la interacción oferta-demanda
- Las alternativas de soluciones.

IV. Situación con el PPI. Se debe incluir la situación esperada en caso de que se realice el proyecto de inversión y deberá contener los siguientes incisos requeridos en el formato:

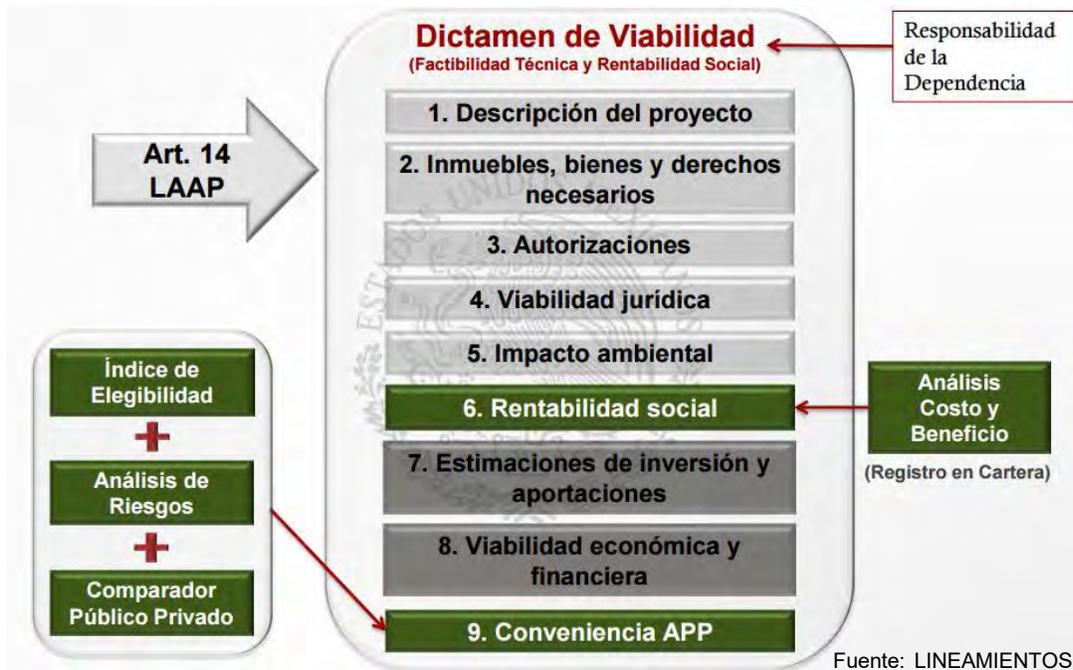
- Descripción general
- Alineación estratégicas
- Localización geográfica
- Calendario de actividades
- Monto total de inversión
- Financiamiento
- Capacidad instalada
- Metas anuales y totales de producción de bienes y servicios
- Vida útil
- Mencionar los aspectos más relevantes y las conclusiones

- Análisis de la oferta a lo largo del horizonte de evaluación
- Análisis de la demanda a lo largo del horizonte de evaluación
- Interacción de la oferta y la demanda a lo largo del horizonte de evaluación

V. Evaluación del PPI. Debe compararse la situación sin proyecto optimizada con la situación con proyecto, considerando los elementos siguientes:

- Identificar, cuantificar y valoración de los costos del proyecto.
- Identificación, cuantificación y valoración de los beneficios del proyecto
- Cálculo de los indicadores de rentabilidad
- Análisis de sensibilidad
- Análisis de riesgo

VI. Conclusiones y recomendaciones



Fuente: LINEAMIENTOS DE PROYECTOS APP A NIVEL FEDERAL. Junio 2014. <http://www.piappem.org/file.php?id=392>

VII. Anexos

- Análisis de la oferta y la demanda
- Estudios técnicos

- Estudios legales
- Estudios ambientales
- Estudios de mercado
- Estudios específicos
- Análisis de sensibilidad
- Memoria de calculo que incluya los costos, beneficios e indicadores de rentabilidad del PPI

### **3.4. Esquema de Financiamiento**

De acuerdo al manual de APP. Se hace la definición y descripción del proyecto APP:

- Estructura del modelo o plan de negocio: definir con precisión cuál es el tamaño de las inversiones en infraestructura y el alcance o frontera de la provisión por parte del sector privado. Esto es lo que se denomina el diseño o modelo del plan del negocio, y que consiste en la definición de las siguientes principales variables:
  - Determinación del plazo del contrato
  - Definición del mecanismo de pago
  - Ingresos por cobro a usuarios si fuera el caso
  - Determinación de los gastos operacionales para cada servicio
  - Determinación de los gastos operacionales y administrativos de la sociedad desarrolladora
  - Potencialidad de percibir ingresos adicionales identificando con precisión su tipología y el tipo de regulación que tendrá. Por ejemplo, una cafetería en un hospital
  - Estimación del valor de la tarifa al usuario si fuera el caso, los distintos tipos de usuarios y el mecanismo de reajuste de la tarifa en el tiempo.
  - Mecanismo de revisión y de reajuste por los pagos de los servicios contratados al desarrollador
  - Demanda (número de usuarios o prestaciones del servicio).
  - Nivel de aporte público de la entidad o dependencia gubernamental en caso de financiamiento requerido a fondo perdido para la etapa de construcción
  - Tasas de descuento para el capital del desarrollador
  - Tasa de interés para la deuda, aportes de capital y deuda, y tabla de desarrollo de la misma
  - Valor residual de la inversión si fuera el caso
  
- Plazo del contrato. Corresponde simplemente a la definición del plazo a través del cual el servicio público será integrado a la explotación del desarrollador.
  
- Mecanismos de pago. Consiste en la descripción de todo el detalle de la mecánica de pago que se utilizará para remunerar al desarrollador. Se deberá incluir los conceptos que indicarán en la determinación de los montos a pagar, los modelos de pago que se aplicarán a cada uno de ellos, la periodicidad con la que se utilizarán y los procedimientos e instrumentos que se utilizarán para medir las variables que indican en la magnitud de los pagos. Al concluir esta actividad se dispondrá de una descripción detallada de los mecanismos de pago y de la forma de operarlos, lo cual deberá ser entregado al equipo legal para su incorporación a los documentos de licitación.

- Ingreso por cobro a usuarios. Corresponde a los ingresos que el desarrollador cobrará los usuarios, ya sea que este cobro sea preexistente, o se genere a partir del contrato. Estos ingresos no son contabilizados en el cálculo del aporte público requerido de manera indirecta a través del resultado del pago periódico a realizar.
- Ingresos por tarifa sombra o uso. Corresponden a aquellos ingresos que son contingentes a la cantidad de servicios presentados, pero cuyas tarifas son pagadas por el sector público en lugar de los usuarios de esas prestaciones. Son parte del aporte estatal y no se reportan en forma separada. El caso más común son los peajes de cuota en las carreteras, que en Proyectos APP combinados son complementados con peajes sombra pagado directamente por el usuario al desarrollador.
- Demanda (Número de usuarios o prestaciones del servicio). Corresponde a la proyección del número de servicios por unidad de tiempo que serán prestados por el desarrollador en la infraestructura sujeta a contrato.
- Nivel de aporte. Corresponde a la suma de las fuentes de pago de sector público que contempla el diseño del negocio base para el desarrollador.
- Valor residual. Si el diseño del modelo de negocio base contempla que los activos tienen un valor residual al final del periodo del contrato APP, este valor debe ser contabilizado dependiendo del agente al que beneficia. Si el valor se expresa como un precio que debe pagar la entidad o dependencia gubernamental para quedarse con los activos del contrato ejecutado por el desarrollador, entonces debe reportarse como parte del aporte público a que se refiere el numeral anterior. Si por el contrario, el valor residual se refiere al valor que tienen los activos para el desarrollador al final del periodo del Contrato de APP, dado que puede venderlos a terceros, debe incorporarse al modelo económico-financiero como una fuente de ingreso más, y por lo tanto también modifica el nivel de financiamiento posible.

### Modelo Económico-Financiero

Vibilidad Económico y Financiera (Fracc. VIII,art.14 LAAP)

Indicadores	
Ingresos del sector público	Estados de resultados
Ingresos de terceras fuentes	Balance contable
Gastos y costos de operación y mantenimiento	Flujo para el desarrollador (retorno al capital)

Fuente: LINEAMIENTOS DE PROYECTOS APP A NIVEL FEDERAL. Junio 2014. <http://www.piappem.org/file.php?id=392>

## Conclusiones

Adaptación de un inmueble catalogado como patrimonial para destinarlo a la prestación de un servicio público del Gobierno Federal por conducto de particulares que cobren por sus servicios a precios menores a los precios de mercado, por ejemplo servicios médicos.

## CAPÍTULO IV. ESTUDIO DE CASO-CONCLUSIONES-

### Introducción

Adaptación de un inmueble catalogado como patrimonial para destinarlo a la prestación de un servicio público del Gobierno Federal por conducto de particulares que cobren por sus servicios a precios menores a los precios de mercado, por ejemplo servicios médicos.

#### PLAN DE NEGOCIO. Descripción del proyecto

Adaptación de un inmueble catalogado como patrimonial para destinarlo a la prestación de un servicio público del Gobierno Federal por conducto de particulares que cobren por sus servicios a precios menores a los precios de mercado, por ejemplo servicios médicos.

De conformidad con el artículo de la Ley General de Bienes Nacionales son bienes del dominio público, por tanto pueden ser objeto de concesión, por la cual el concesionario deben de pagar derechos por el 7.5% conforme a la Ley Federal de Derechos

### **ESQUEMAS DE FINANCIAMIENTO DEL PROYECTO.**

Las leyes de Asociaciones Público Privadas y de Presupuesto, Contabilidad y Responsabilidad Hacendaria obligan a que los proyectos de inversión del Gobierno Federal se financien con esquema que genere los mayores beneficios financieros. Propuesta elaborada en colaboración con el Dr. Eduardo Ramírez Favela

#### **6.1.- Asociación público-privada sin dominio pleno del inmueble.**

Para esta figura el bien concesionado es el inmueble catalogado como patrimonial, y en este estudio el término uso se ha sustituido por el de usufructo, por si fuera aceptable por la contraparte del Gobierno Federal para la prestación de los servicios, cualquiera de las figuras de autorización de la ocupación del espacio o permiso para el objeto

La figura de la concesión implica que, al terminar su vigencia, las inversiones realizadas por la empresa concesionaria quedan en favor del Gobierno Federal. (En lo sucesivo **GF**)

##### **6.1.1.- Gestión:**

Constitución de una asociación público-privada mediante un fideicomiso de hasta 50 años de duración con las siguientes características:

- **GF** contrata a una institución de crédito fiduciaria.
- **GF** concesiona el inmueble.

- **GF** contrata a una AFORE o a una FIBRA para que invierta en la adaptación del edificio, lo equie y lo amueble a su costo con empresas que seleccione para el objeto el **GF** mediante concursos públicos, y fideicomita el usufructo del edificio a favor del **GF**.
- Corresponde a la FIBRA o la AFORE
  - Invertir en el estudio de costo-beneficio, que incluye la investigación de mercado para la comercialización de los espacios, y en los proyectos conceptual y ejecutivo
  - Invertir en la adaptación del edificio y en la compra del mobiliario y equipo.
- En el caso de que la fideicomitente que aporta la inversión sea una AFORE, a esta le corresponde:
  - Contratar a su cargo al administrador del inmueble en su nuevo destino el cual, además, deberá hacerse cargo del mantenimiento y reposición de equipos durante la vigencia del fideicomiso con cargo a la AFORE o a la FIBRA.
  - Pagar los derechos de la concesión.
  - Fideicomitar el usufructo del inmueble a favor del **GF**.
  - Obtener la contraprestación por el usufructo del inmueble que paga el **GF**.
  - Arrendar u otorgar una cesión parcial de derechos a los usuarios de los espacios para la prestación de servicios por particulares
  - Cobrar las rentas o contraprestaciones de los espacios para la prestación de servicios, ingresos a favor de la AFORE o de la FIBRA.
- Si el fideicomitente que aporta la inversión es una FIBRA, a esta le corresponde:
  - Administrar el inmueble y hacerse cargo del mantenimiento y reposición de equipos durante la vigencia del fideicomiso.
  - Pagar los derechos de la concesión.
  - Fideicomitar el usufructo del inmueble a favor del **GF** Obtener la contraprestación por el usufructo del inmueble que paga el GF
  - Fideicomitar el usufructo del SV a favor del GCM.
  - Obtener la contraprestación por el usufructo del inmueble que paga el **GF**.
  - Arrendar u otorgar una cesión parcial de derechos a los usuarios de los espacios que los arrienden.
- GF conserva el dominio pleno del inmueble durante la vigencia de la concesión, pero no de la adaptación no adherida al inmueble, del equipo y del mobiliario.
- Al terminar la vigencia del fideicomiso el adquiere la propiedad del edificio sin hacer pago alguno, y la AFORE o FIBRA pueden retirar el mobiliario y el equipo, o bien vendérselo al **GF**.

#### 6.1.2.- Clausulado del contrato fiduciario debe contener lo siguiente:

- La regla para actualizar la contraprestación atendiendo a la inflación observada.
- Las causas y condiciones de rescisión anticipada, total y parcial de la concesión y del fideicomiso
- La opción de compra del edificio en algún momento a lo largo o al final de la vida de la concesión y del fideicomiso
- Renovación negociada o automática de la concesión y del contrato fiduciario a su vencimiento.

## 6.2.- Asociación público-privada con dominio pleno del edificio

### Gestión:

- **GF** celebra contrato financiado con empresa constructora para la construcción, el equipamiento y amueblado del edificio, asignado mediante licitación pública.
- **GF** fideicomite la obligación de pago al contratista, a la terminación de la obra y de la entrega del mobiliario y equipo, del importe de sus inversiones y de los intereses de las estimaciones de obra a partir de su autorización, y la obligación del contratista de vender sus derechos de cobro a una arrendadora financiera seleccionada por el **GF** de las operadas por un banco de su propiedad.
- **GF** contrata la compra del edificio equipado a la arrendadora financiera con la figura de arrendamiento financiero.
- Al terminar la obra el equipamiento y el amueblado del inmueble, el contratista vende a la arrendadora financiera los derechos fiduciarios de cobro de las estimaciones de obra y de las facturas de las compras de mobiliario y equipo, y de los intereses desde la autorización de cada estimación y de la recepción de cada partida de mobiliario y equipo hasta la fecha de pago.
- **GF** paga a la arrendadora financiera en un plazo de 10 años.
- **GF** se hace cargo de la administración, del mantenimiento y reposición de equipos, de la limpieza y mantenimiento de las áreas comunes y de los consumos de agua y de energía eléctrica durante la vida útil del inmueble de la áreas comunes y cobra las contraprestaciones por el arrendamiento o cesión parcial de derechos como ingresos del **GF**.

## CONCLUSIONES

Quedan muchos temas por investigar para el desarrollo de las APP se han consolidado como la forma para la realización de muchos proyectos en el ámbito de servicios, equipamientos, infraestructura e innovación tecnológica. Estas asociaciones como vimos en los antecedentes se han regulado jurídicamente en menos de 10 años, la SHCP emite los lineamientos y manual para conveniencia de esquemas para APP con el objetivo de promover y difundir este esquema. El manual es un documento detallado y explícito en donde todos los actores están incluidos y mediante llenado de fichas técnicas los interesados obtendrán asesoría para la obtención de proyectos.

La constitución de las APP son una forma mas de poder realizar proyectos de inversión, en donde todos los actores obtienen “rendimientos positivos” económicos y sociales.

Esta guía entonces es una presentación de las APP para el área inmobiliaria- urbanística, para incentivar proyectos bajo este régimen. En este caso para inmuebles patrimoniales.

## **CAPÍTULO VI. BIBLIOGRAFIA**

## Artículos

Almeyda Casillas Miguel Ángel .Programa para el Impulso de Asociaciones Público-Privadas en Estados Mexicanos (PIAPPEM) Noviembre 2016.

Amador Tello Judith” ¿Por qué defender el patrimonio de la Ciudad de México?” Octubre 2016

<http://www.proceso.com.mx/446569/defender-patrimonio-la-ciudad-mexico>

Bernardin Akitoby , Richard. Inversión Pública y Asociaciones Público-Privadas. Hemming y Gerd Schwartz. Octubre 2016

[https://www.researchgate.net/profile/Gerd\\_Schwartz/publication/268396938\\_Inversion\\_publica\\_y\\_asociaciones\\_publico-privadas/links/54d0c6e20cf29ca811037192.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Gerd_Schwartz/publication/268396938_Inversion_publica_y_asociaciones_publico-privadas/links/54d0c6e20cf29ca811037192.pdf)

Calafell Jorge E.” Teoría general de la concesión”. Noviembre 2016

<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/juridica/article/view/11299/10346>

Creando valor público a través de asociaciones público-privadas\*

<http://biblioteca.oj.gob.gt/digitales/17364.pdf>. \_ Octubre 2016

Palacios Lara Juan José. Alianzas público-privadas y escalamiento industrial. El caso del complejo de alta tecnología de Jalisco, México. Unidad de Comercio Internacional e Industria México, D. F., mayo de 2008. Octubre 2016

[http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5026/S0800360\\_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y](http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/5026/S0800360_es.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Reyes Alva Gloria Cristina” Concesión”. Noviembre 2016

[http://www.academia.edu/10713995/Concesi%C3%B3n\\_en\\_M%C3%A9xico](http://www.academia.edu/10713995/Concesi%C3%B3n_en_M%C3%A9xico)

Vargas Ángel “Protección de patrimonios históricos es labor conjunta: Icomos” Octubre 2016

<http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2016/06/22/proteccion-de-patrimonios-historicos-es-labor-conjunta-icomos>

“Especulación inmobiliaria, codicia y demagogia: peligran inmuebles con valor histórico”  
Noviembre 2016

<https://tlalpan.info/2014/05/01/especulacion-inmobiliaria-codicia-y-demagogia-peligran-inmuebles-con-valor-historico-tlalpan/>

Propuesta de lineamientos para el otorgamiento autorización o prórroga de las concesiones sobre inmuebles federales.

<http://132.248.9.195/ptd2014/abril/097182872/097182872.pdf#search=%22concesiones%22>

DR. Gómez Galán D. Manuel “9º FORO INTERNACIONAL DESDE LOCAL. Alianzas para la promoción del desarrollo”. 27 de Septiembre de 2012, San Luis, Potosí. Fundación Cideal de Cooperación e Investigación. Noviembre 2016

[http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/Documentos\\_de\\_apoyo/otros/M.GomezGalan\\_Alianzas\\_Promocion\\_Development\\_27-09-2012.pdf](http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/Documentos_de_apoyo/otros/M.GomezGalan_Alianzas_Promocion_Development_27-09-2012.pdf)

Pérez Martínez Othón Director General Adjunto Unidad de Inversiones SHCP  
“LINEAMIENTOS DE PROYECTOS APP A NIVEL FEDERAL” Noviembre del 2016

<http://www.piappem.org/file.php?id=392>

"Programa para el Impulso de Asociaciones Público Privadas en Estados Mexicanos: Retos para los Estados Mexicanos"

<http://www.piappem.org/file.php?id=17>

“Proceso para la Evaluación y Análisis de APP’s Subsecretaría de Egresos Unidad de Inversiones” 12 Abril 2011. Lanzamiento del DAPPIS (Diplomado en Asociaciones Público-Privadas para el desarrollo de la infraestructura y servicios y del centro Muniapp) 12 | abril | 2011. Noviembre 2016

[http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/lanzamientodappis/emilio\\_lopez\\_orla.pdf](http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/lanzamientodappis/emilio_lopez_orla.pdf)

**Leyes, Reglamentos, Lineamientos, Manuales.**

Diario oficial- LINEAMIENTOS que establecen las disposiciones para determinar la conveniencia de llevar a cabo un proyecto mediante un esquema de asociación público privada. Martes 31 de diciembre de 2013

[http://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/21247/lineamientos\\_app\\_31\\_dic\\_13.pdf](http://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/21247/lineamientos_app_31_dic_13.pdf)

Ley de Asociaciones Público Privadas publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de enero de 2012. Última reforma publicada DOF 21-04-2016

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972. Reforma publicada DOF 28-01-2015

Ley General de Bienes Nacionales publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de mayo de 2004. Última reforma publicada DOF 01-06-2016

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de diciembre de 1976. Reforma publicada DOF 18-07-2016

Manual con las disposiciones para determinar la rentabilidad social y la conveniencia de llevar a cabo un proyecto APP. Última actualización: Autor Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Fecha de publicación 28 de octubre de 2015 última actualización. 29/10/2015

<http://www.gob.mx/shcp/documentos/manual-con-las-disposiciones-para-determinar-la-rentabilidad-social-y-la-conveniencia-de-llevar-a-cabo-un-proyecto-app>

Programa Nacional para la actualización permanente de los maestros de educación básica en servicio talleres generales de actualización 2004-2005. Noviembre 2016

[http://www.zona-bajio.com/tga\\_2005.pdf](http://www.zona-bajio.com/tga_2005.pdf)

Programa para el Impulso de Asociaciones Público-Privadas en Estados Mexicanos  
(PIAPPEM)

<http://www.piappem.org/>

Reglamento de la Ley de Asociaciones Público Privado publicado en el Diario Oficial de la  
Federación el 5 de noviembre de 2012. Última reforma publicada DOF 31-10-2014

[http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/lanzamientodappis/miguel\\_almeyda.pdf](http://www.cca.org.mx/ps/funcionarios/muniapp/descargas/lanzamientodappis/miguel_almeyda.pdf)

## Tesis

Carrera Trujillo José Luis. "Propuesta de lineamientos para el otorgamiento, autorización o  
prórroga de las concesiones sobre inmuebles federales"2014.

<file:///C:/Users/Admin/Desktop/Paola/TESIS/Tesis/Propuesta%20de%20lineamientos%20para%20el%20otorgamiento,%20autorizaci%C3%B3n%20o%20prorroga%20de%20la%20concesiones%20sobre%20inmuebles%20federales.pdf>

León Laguna Lara Guadalupe. "Análisis y elementos esenciales del Fideicomiso". Universidad  
del Tepeyac.2008

<http://132.248.9.34/ptd2008/septiembre/0632360/0632360.pdf#search=%22contrato de fideicomiso%22>