



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
PROGRAMA ÚNICO DE ESPECIALIZACIONES EN ARQUITECTURA
FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO
ESPECIALIZACIÓN EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

**ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD DE
UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.**

TESINA
PARA OBTENER GRADO DE
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA

PRESENTA:
ARQ. SHEILA MICHELL PIÑONES GARCÍA

DIRECTOR DE TESINA
DRA. SUSANA FERNÁNDEZ ÁGUILA

SINODALES PROPIETARIOS
MTO. MANUEL JOSÉ GARCÍA CÓRDOVA
EVI. JORGE ANTONIO PULIDO ALABARDA

SINODALES SUPLENTE
EVI. JAVIER ALEJANDRO RICO ZEPEDA
ARQ. MAURICIO EDMUNDO GUTIÉRREZ ARMENTA

CIUDAD DE MÉXICO

FEBRERO 2021



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

Agradecimientos:

A mi esposo, por su paciencia, su amor, su incondicional apoyo, su sinigual inteligencia y mi soporte en todo momento.

A nuestras hijas por todo el amor y lo que hemos aprendido gracias a ellas, son el motor de nuestras vidas.

A mi madre por su cariño, su tenacidad y siempre ayuda, a mi padre por las bases que me dio y a mis hermanos por todo su apoyo.

A mis maestros y amigos por su tiempo, dedicación, enseñanzas, guía y asesoría.

¡¡Infinitas Gracias!!



Índice

Introducción	4
Problema.....	5
Objetivo.....	5
Justificación	5
Metodología	5
Hipótesis	6
Capítulo I. Antecedentes.....	6
I.1 Las Teorías del Valor.	6
I.2 Principios de Valuación	9
I.3 La Valuación en México.	13
I.6 El Centro Histórico de la Ciudad de México, (CHCDMX).....	20
I.6 El Sistema de Transferencia de Potencialidad, (STP).	29
I.5 Marco Legal	35
Capítulo II. Caso de Estudio.....	64
.....	64
II.1 Análisis Socio-Económico de la población de la CDMX, en relación a la vivienda.	65
II.1 Antecedentes de la Colonia Hipódromo	71
II.2 Ubicación del inmueble	77
II.4 Marco Legal Particular	79
Capítulo III. Proforma	84

III.1 Proyecto.....	84
III.2 Metodología	89
III.3 Método Residual Dinámico.....	91
Capítulo IV. Conclusiones.....	92
Glosario	94
Bibliografía.....	96
Web grafía	102



Introducción

El presente trabajo desarrollado en esta tesina, es el resultado de la recopilación de la investigación para la misma y conocimientos adquiridos en la especialidad de Valuación Inmobiliaria, por parte del PUEA (Programa Único de Especializaciones en Arquitectura) de la Facultad de Arquitectura UNAM, así como también lo aprendido en la práctica profesional.

Se desenvuelve en cuatro capítulos principales, el primer capítulo son los antecedentes en el cual tratamos de resumir las teorías filosofías, económicas y políticas, más sobresalientes, para entender un poco concepto del valor, sus principios que son base de los estudios de la Economía actual y la valuación. Ahondaremos más sobre todo del principio del mejor y mayor uso, que es uno de los más importante para el desarrollo de este trabajo. Abordamos el tema principal de esta Tesina, que es Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU), su origen, conceptos, fortalezas y debilidades, también describimos el marco legal que se establecen para sus lineamientos y reglamentación, así como los planes de Desarrollo Urbano y planes parciales de Desarrollo Urbano, que dan orden al crecimiento de la ciudad y que, sin duda influye en el valor inmueble.

En el segundo capítulo se analiza el caso específico de la zona donde se ubica el inmueble, vale la pena detenernos a entender y hacer referencia a sus antecedentes históricos, la importancia y relevancia que tiene la colonia el motivo de porque el que es tan deseable y valorada por algunos sectores del mercado. Revisión de su uso de suelo, plan de desarrollo, normativas y reglamentación.

En el tercer capítulo es el análisis específico del proyecto proforma, de un edificio de 6 niveles, con la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad, donde realizaremos una estimación de valor comercial, por medio del estudio del mercado a través del método de la Dra. Susana Fernández Águila, el método Residual Dinámico aprendido en las clases de Matemáticas Financieras impartida por el Mto. J. Manuel García Córdova, que va de la mano con el soporte análisis económico y financieros aprendidos en la materia de Análisis Económico de Proyectos Inmobiliarios impartida por el Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta de la Especialidad de Valuación Inmobiliaria UNAM, con el objeto de obtener el valor estimado del suelo cuando se aplica el Sistema de Transferencia de Potencialidad planteando su mayor y mejor uso en un terreno libre de construcción.

En el cuarto y último capítulo son las conclusiones derivadas del análisis y metodología empleada para la obtención de valor del suelo, cuando se aplica el STPDU, considerando la inversión que se requiere para su aplicación y que por consiguiente se tendrá que ver reflejado en su rentabilidad o valor de negocio, dependiendo de la propuesta proyecto y logística de su ejecución que le brinde a ese terreno bacante su mejor y mayor uso.



Problema

El Problema radica básicamente en el desconocimiento de muchos desarrolladores, así como propietarios de inmuebles, y servidores públicos encargados del manejo, y administración, no tan hábil, por la parte del área urbanística, financiera, ética y normativa. Conocer el Sistema de Transferencia de Potencialidad, las ventajas y bondades que pudieran aprovecharse para contribuir con el objetivo por el cual fue creado, de dar financiamiento al mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano, principalmente del Centro Histórico de la Ciudad de México, que se ha visto afectado atreves del tiempo y que actualmente se ha resuelto mayor mente por subsidios.

La carencia o falta de asimilación de los conocimientos básicos en la formación integral de Arquitectos, Ingenieros, Urbanistas y demás profesiones responsables de la construcción y crecimiento urbano de las comunidades y/o ciudades, para el desarrollo de proyectos y propuestas sustentadas para que sean financieramente viables, permisibles, legalmente urbanísticamente y constructivamente factible, que considere y dé al inmueble su mayor y mejor uso.

Objetivo

Dar a conocer en esta tesina un ejemplo de cómo estimar el Valor del Suelo utilizando la metodología de Residual Dinámico, con un estudio de mercado, el análisis de un proyecto proforma cuando se aplica el Sistema de Transferencia de Potencialidad, así como la viabilidad de este proyecto, del predio ubicado en la calle Ámsterdam no. 250, ubicado en la colonia Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México; Y con esto, poder obtener la titulación de la especialidad en Valuación Inmobiliaria.

Justificación

Es indispensable conocer la normatividad vigente aplicable, así como la actualización de los planes de desarrollo urbano, y leyes que norman el uso de suelo por su ubicación, específicamente en el caso de los predios que soliciten la Norma General de Ordenación No. 12 Sistema de Transferencia de Potencialidad (STP); ofrecen la oportunidad de poder desarrollar un proyecto para incrementar la intensidad de construcción y con esto en su análisis financiero darle un mayor aprovechamiento al suelo y al proyecto una oportunidad para una mejor inversión de resultar ser viable.

Para el presente estudio, se empleará la metodología de valuación aprendida en clases de la especialidad, para estimar el valor de terreno, y el proyecto proforma, considerando el aprovechamiento de las condiciones que brindan las zonas patrimoniales a través de los Programas Parciales, Uso de Suelo y Normas Generales de Ordenación como el STP.

Metodología

A través del método Residual Dinámico, el Avalúo Comercial, Avalúo de Predial y el Análisis Financiero del proyecto Proforma, el método para obtener el factor para la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad nos dará como resultado el proyecto proforma y el valor residual del terreno, haremos una comparativa y deducciones de los resultados obtenidos.

Hipótesis

Si se hace un análisis de la investigación de mercado en la colonia Hipódromo, (que por su arquitectura, su trascendencia histórica, política, económica, social, cultural, infraestructura, equipamiento urbano, lugares de esparcimiento, su accesibilidad vial tanto vehicular y de transporte público, transitable peatonalmente y en bicicleta, zona habitacionales, con oficinas, comercio, museos, con abundancia en jardines y parques, como el Parque España, Parque México, muy cerca del parque del Chapultepec, pulmón principal de la Ciudad de México, además de ser muy céntrico, le hace ser una zona sumamente deseable que se verá reflejado en su valor), además de una propuesta de proyecto para la zona, que sea viable, factible, permisible, al ser considerado todos estos factores, entonces el impacto que tenga el costo de aplicar el Sistema de Transferencia de Potencialidad, se verá reflejado positivamente en el valor del suelo, que contribuirá al financiamiento del rescate del Centro Histórico, así como una oportunidad de inversión viable, y un ejemplo más para la utilización de este mecanismo del Sistema de Transferencia y Potencialidad.

Capítulo I. Antecedentes

I.1 Las Teorías del Valor.

La Tierra a través del tiempo ha sido el sustento de todo ser vivo, del ser humano, de su sociedad y su civilización, desde los tiempos más remotos ha sido fuente de riqueza, por lo tanto, es de suma importancia para la sociedad y las relaciones entre individuos estimar su valor con mayor certeza posible.

El origen del valor de la tierra surge cuando el hombre en la prehistoria deja de ser nómada y descubre la agricultura. Esta actividad favoreció el sedentarismo que propició el control de la producción de la tierra asentando así las bases de la jerarquía social de los primeros establecimientos fijos. El valor de uso y valor de tenencia para hacer producir y cubrir las necesidades primordiales del trabajo, es la 1er revolución, derivado de cada acto que tiene el hombre para satisfacer sus necesidades.

A través del tiempo varios estudiosos han expuesto sus teorías formando varias corrientes de lo que es el Valor de la tierra, entre estas resaltan es la **Teoría Moderna del Valor** que inicia en los siglos XVIII y XIX con pensadores de la escuela clásica de económica, que identificaron los 4 agentes de la producción: mano de obra, capital, coordinación y tierra y la relación de la oferta y la demanda.

Los Fisiócratas es la Doctrina que considera que las leyes humanas deberían estar en armonía con las leyes de la naturaleza, surgieron como reacción a Doctrinas Mercantilistas que dominan los pensamientos económicos anteriores.

El mercantilismo se enfocaba en la riqueza como medio para ejercer el poder de una nación. En base a un resguardo de lingotes de oro en las arcas de la nación, y para mantener un balance comercial favorable, vendían bienes para acumular más oro, que en esa época era el medio principal de intercambio; y para mantener monopolios de comercio exterior y las

independencias económicas de las colonias que crecían hacia una metrópoli, tenían que tener fuerte control económico central.

Los fisiócratas objetaban estas ideas, al formular la teoría del valor, como es la productibilidad agrícola, y se indicaba que la tierra como el mayor factor productivo fundamental, así como la utilidad y escasez al determinar el valor.¹ El valor está dado por la cantidad de trabajo empleado en la producción. (*Smith, Ricardo y Marx*)².

Adam Smith (1721-1790), decía que el capital, la tierra y la mano de obra, conformaba un agente primario de la producción. En 1776 en su publicación "*The Wealth of Nations*" (La riqueza de las naciones.) fue el primer tratado de económica, consideraba que un producto tenía una utilidad y la escasez influida en el valor de intercambio a los bienes, que el "precio natural" de un objeto, reflejaba cuanto costaba producirlo.

David Ricardo (1772-1823) desarrolló una teoría de renta basada en el concepto de tierra marginal y la ley de rendimientos decrecientes. Su teoría ha contribuido significativamente al concepto de utilización más provechosa de la tierra y a la técnica de rendimientos decrecientes. Se aplica al considerar la relación que la capitalización de rentas guarda con respecto al factor del valor.

John Stuart Mill (1806-1873) en base a las ideas de Adam Smith, definió la relación entre interés y valor en uso, al que se refirió, como "valor capital"; el factor riesgo al determinar tasas de interés; y las inequidades de "incrementos inmerecidos" provenientes de la tierra.³

Karl Marx (1818-1883) decía todo valor es el resultado directo de la mano de obra y que un incremento en el salario de los trabajadores reduciría las utilidades de los capitalistas, conduciendo a una guerra social política.

En contradicción con la Teoría Clásica y severas críticas a la teórica de Marx, **la Escuela Austriaca** de Económica, fundada por Carl Menger a finales del siglo XIX, presentó su "Teoría de Valor", la Ley de Utilidad Marginal" y "Teoría Monetaria" Otros pensadores de esta Escuela, son Wieser, Von Mises y Friedrich Von Hayek. Concluyendo a partir del principio de Utilidad Marginal" No son los costos los que determinan los precios, sino al contrario, son los precios de los bienes y servicios finales los que determinan los costos de producción"; Con respecto a la Teoría de valor: Ninguna empresa estará dispuesta a pagar los factores de producción de un precio superior al que los consumidores pagarían por el bien final.⁴

La Escuela Neoclásica a finales del siglo XIX y principios del siglo XX, pudo integrar estos conceptos de oferta (Teoría Clásica) con la demanda (Utilidad Marginal). Gracias a Alfred Marshall (1842-924) esta aportación formó la base actual de las teorías contemporáneas

¹ Francois Quesnay (1694-1774) y Anne Robert presentaron un comportamiento económico individualista de base agrícola, sin control estatal centralizado. Popularización de la frase *laissez-faire* "déjese a las personas hacer lo que quieran" lo cual subraya en su enfoque individualista. Vea Eric Roll, *A History Of Economic Thought (Historia del pensamiento económico)*, 3ra Edición. (Englewood Cliffs, N.J.:Prentice-Hall, Inc., 1964), 134.

² Teorías del Valor ídem 2

³ Para mayor difusión sobre la teoría del valor, vea *Evolution of the Income Approach (Evolución del enfoque de rendimiento)*, de James H. Burton. (Chicago: American Institute of Real Estate Appraisers, 1982).

⁴ Karelys Abarca, La escuela Austriaca en la ciencia de la economía, Publicación Análisis & Opinión.

del valor.⁵ Marshall, le dio suma importancia al factor tiempo para que estos dos principios se encontraran en un punto de equilibrio, conllevados por las fuerzas del mercado donde intervienen los precios y costos de producción. Nos deja un legado marcando la diferencia entre la Teoría del Valor y Teoría de Valuación. Los principales representantes de estos pensamientos son: Jevons, Marshall, Menger, Walras, Pareto. Donde destacan que el valor se establece en el intercambio entre oferentes y demandantes en un mercado de libre circulación. Los productos valen lo que los intercambiantes acuerden.⁶ En la Teoría de Valuación, funda las bases donde se determina el valor del sitio mediante la capitalización de ingresos, la depreciación de las edificaciones y terrenos, la afectación de los diferentes tipos de construcción y usos del suelo. Se le atribuye también los tres enfoques tradicionales al valor, comparación de mercado (ventas), costo de reposición y capitalización de ingresos. Irving Fisher (1867-1947) desarrollo la teoría de Ingresos al determinar un valor, que sirve de base hasta la fecha para el cálculo de capitalización de ingresos⁷.

Teoría moderna del avalúo

A finales del siglo XIX y principios del siglo XX, con base a los escritos de Marshall, Fisher y otros economistas, surgía la Teoría de Valuación de los bienes raíces y algunos profesionales empezaron adquirir experiencia, estimando el valor de mercado y otros valores para diversos tipos de propiedades. Varios acontecimientos en los años 20s, 30s y 40s provoco que se iniciara el estudio y análisis de avalúo de bienes raíces derivados o complementarios de esta materia.

Actualmente en el tema de Valuación Inmobiliaria se ha ido mejorando y han sido más estrictos en la preparación de valuadores, utilizando diferentes técnicas y métodos, de cada valuator, compartiendo la vasta experiencia de los más destacados incluyendo en este análisis de los diversos factores que influyan en cada estimación de valor.

⁵ En 1890, Marshall publicó Principles of Economics (principios de Economía), que sucedió a Principles of Political Economy (Principios de Economía Política), como el texto autorizado sobre el pensamiento económico. En este libro, Marshall sostenía una dinámica teoría de valor para explicar eventos del mundo real. Vease Alfred Marshall, Principles of Economics, 8va edición. (Londres: MacMillan and Company, 1920); reimpreión (philadelphia: PorcupinePress, 1982),288-290,664-669.

⁶ *Teorías del Valor ídem 2*

⁷ Paul F. Wendt, *Real Estate Appraisal: Review and Outlook (Avalúo de bienes raíces: Revisión y perspectivas)*(Athens: University of Georgia Press1974), 18-19,

I.2 ⁸Principios de Valuación

Deben tomarse en cuenta los principios fundamentales que existen en el mercado de los bienes raíces, porque estos nos ayudan a entender el funcionamiento y las condiciones que intervienen en el mercado que determinan su valor.

Principio de Anticipo:

El valor de una propiedad se basa en la rentabilidad que tendrá en el futuro, deben estudiar el mercado local, regional y nacional, que afecte el sentido de percepción de los compradores y/o vendedores y su expectativa de lo que pudieran obtener en base a su mercado actual.

Principio de Cambio

El valor es afectado por varias circunstancias entre ellos aspectos físicos, políticos, sociales, económicos que través del tiempo, por cuestiones de inflación, mejoramiento urbano, planes de desarrollo, intervención económica para infraestructura y equipamiento o la carencia de los mismos, así como el cuidado ambiental o contaminación ambiental de cada zona, todas estas circunstancias hace que el valor del inmueble sea muy variable y cambie la demanda y oferta de bienes raíces.

La obsolescencia funcional resultante ya sea por un cambio de uso, o por el deterioro físico, demeritan su valor y sus recursos económicos. La depreciación puede verse como la diferencia el costo para reproducir o dependiendo el caso reponer una propiedad y su valor actual.

Principio de oferta y demanda.

El precio de un artículo, bien o servicio es directamente, aunque no rigurosamente de forma proporcional a la cantidad ofrecida del mismo producto, e inversamente, aunque no estrictamente necesario de forma proporcional, a la cantidad demanda del mismo. Por lo tanto, cuando se ofrece más cantidad o es menor la demanda de un artículo, bien o servicio, tiende a reducir su precio. O lo contrario, si las condiciones son opuestas, al ofrecer menor cantidad o es mayor la demanda subirá el precio. Se le llama elasticidad de demanda y la elasticidad de oferta, cuando se da un cambio en respuesta al precio de cada uno. El punto donde se intersecan las curvas de oferta y demanda se llama punto de equilibrio de las fuerzas del mercado y representa el precio del artículo, bien o servicio.⁹

⁸ Idem. Referencia 1 y 2.

⁹ Clases de Matemáticas Financieras, Mto. Manuel José García Córdova . y

REF. 1 y 2 "Esta discusión describe forma en que la oferta y la demanda interactúan en un mercado libre. Estas fuerzas no operan libremente cuando es el estado que el que domina el mercado, imponiendo una planificación centralizada, en una economía forzada. REF. 1 y 2

Principio de Competencia.

En la competencia de oferta y demanda, dentro de un mercado libre, hace que se den grandes esfuerzos entre compradores, inquilinos y vendedores y/o arrendadores, para cerrar un contrato donde se procuraran los mismos rendimientos, si son calculados inusualmente elevados se verán afectados a través del tiempo por la tendencia del mercado, Para el avalúo de este tipo de propiedades el valor de la propiedad y su capitalización de rentas o ingresos.

Principio de substitución.

Cuando existe diversidad de ofertas de un producto, bienes o servicios, que son similares, el de menor costo será el más demandado y por consiguiente distribuido. Este principio es básico en los tres enfoques de Valuación Inmobiliaria, Estudio de Mercado, Valor físico y Capitalización de Ingresos. Un comprador va a preferir siempre adquirir un bien que se sea similar y que le aporte similares utilidades o rentabilidad, a menor precio que a mayor precio. El límite de este precio, o tasa o rentabilidad será el prevaleciente en el mercado de los inmuebles substitutos.

El concepto de Costo Oportunidad está ligado a este principio de substitución. El costo oportunidad, son las oportunidades no tomadas o perdidas. Esto le da mucho sentido cuando los inversionistas tienen la posibilidad de obtener inversiones alternas que les permitan tener riesgos similares y rendimientos superiores a la inversión que seleccionaron inicialmente.

Un valuador puede calcular la tasa de rendimiento que necesita la propiedad, comparando las tasas de rendimiento de las inversiones alternas, inflación y crecimiento del mercado y las expectativas del rendimiento esperado.

Principio de conformidad

Cuando corresponde el valor de la propiedad por sus características y responden a la demanda de su mercado. Incluyendo la viabilidad legal, que sea permisible, factible económicamente y constructivamente hablando, que corresponda con el medio ambiente y urbanísticamente, concorde al diseño que responda con las expectativas de los inversores, respecto a sus amenidades o elementos demandados por su mercado, considerando que este último podría caer en obsolescencia porque dependería de la moda o necesidades que corresponde a la época o tiempo de su mercado.

Principio de Progresión y regresión.

En el mercado individual una propiedad de bajo costo, tendría mayor valor en una comunidad de altos recursos que en una de bajos recursos. Y a la inversamente ocurriría con una propiedad costosa en una comunidad de escasos recursos, tendría un menor valor. A Excepciones de propiedades de descanso lujosas ubicadas en áreas de reserva, o bosques lagos, de belleza natural o de campo.

Principio de exterioridades.

En las propiedades los factores o condiciones externas pueden influir en el valor de la propiedad ya sea que incremente su valor o lo disminuya. Un ejemplo es que se han desarrollado planes y reglamentos que norman y regulan el uso y comercio del suelo, provocando incremento en los precios de los terrenos de ciertas zonas derivado de la inversión

que hace el gobierno de la ciudad en infraestructura y equipamiento de estas zonas urbanas, que va encareciendo el valor del suelo y sus inmuebles, dejando atrás el tiempo cuando tenían más valor las tierras agrícolas que valían por lo que producían.

Otros ejemplos del principio de exterioridad son las tasas de interés, las devaluaciones, las crisis, la política, las reformas fiscales, actividades sociales, culturales y ambientales. Estas pueden definirse como fuerzas que afectan el valor de los inmuebles, que pueden dividirse en fuerzas sociales, fuerzas económicas, fuerzas gubernamentales y fuerzas ambientales.

Principio de uso consistente.

Cuando de una propiedad se estima el valor con el mismo uso de la tierra y las mejoras para un mayor aprovechamiento. Las propiedades en transición a otro uso, no debería evaluarse por separado, refiriéndome a que no puede considerarse un valor, para la tierra que tiene un uso específico en ese momento pero que por los reglamentos de desarrollo Urbano puede obtener un cambio de usos de suelo que puede variar el valor a mayor o menor valor según sea el caso, sino la fusión del uso de las tierras y sus mejor aprovechamiento o mejoras. Llamado este como su nombre lo indica como el mayor y mejor uso. Un ejemplo sería para su inadecuada aplicación: cuando se pretende estimar el valor de un terreno basado en su mayor y mejor uso que puede ser comercial, y sus edificaciones valuadas como uso habitacional.

Principio de equilibrio

El principio de equilibrio se da cuando el valor la propiedad se crea y permanece cuando las circunstancias o factores que contrastan o interactúan en forma contraria están en equilibrio. Es decir: la relación de los costos de producción como la tierra, mano de obra, capital y administración empresarial, que influyen directamente en el valor de la propiedad, porque la construcción o mejoras que se dan en el terreno fueron optimas, se logra el equilibrio. Es importante dejar claro que en la Ley de Rendimientos decrecientes se puede determinar el valor máximo, significando esto que un gasto mayor no se puede recuperar en una inversión porque va estar topado por el precio de mercado, y cualquier capital adicional no significa que pueda incrementar el valor de la propiedad y pueda ser recuperable o redituable.

El principio de equilibrio, de contribución, productividad excedente y conformidad se relacionan entre si y son base para el principio del mayor y mejor uso y su valor de mercado, considerando su depreciación en los enfoques de costos, su enfoque de ventas y capitalización de rentas.

Principio de contribución.

Se refiere al valor de un elemento que forma parte de la propiedad, que puede ser medido conforme a la contribución que haga, en el valor total de la propiedad, o de no existir, se restaría. No significa que el valor que conlleva esta aportación se agregue directamente al valor de la propiedad, sino que en su análisis incrementaría o se restaría, en alguna medida su valor. Estas contribuciones podrían, o no, estar adecuadas a la propiedad o sean contribuciones obsoletas o temporales hasta que resulte viable a un inversionista atractivo el poder adecuarlo, renovarlo o hacerlo nuevo.



Principio de progresión y regresión.

Cuando existen dos propiedades similares la que tiene un valor menor aprovechará la ventaja de estar con la de mayor valor para obtener una utilidad mejor, y viceversa, la propiedad de más alto valor se verá perjudicada por la de menor valor. - Que esto tengo mis dudas porque casi siempre se saca provecho al tener dos propiedades donde puede obtenerse el mayor valor siempre-.

Principio de mayor y mejor uso.

Subrayo este tema porque es uno de los más importantes para este trabajo final y su desarrollo.

El mayor y mejor uso, es un análisis que va a realizar el valuador midiendo los factores que lo afectan, como los sucesos sociales, económicos, políticos, gubernamentales, ambientales y cualquier circunstancia que afecte de manera positiva o negativa al inmueble en las circunstancias actuales y aquellas que pueda visualizar en su futuro próximo, teniendo en cuenta su uso de suelo actual, las tendencias de su mercado y cambios importantes que pudiera tener según su estudio.

Es el proyectar en un terreno vacante o con una propiedad construida y proponer las diversas posibilidades que tiene para darle el máximo aprovechamiento, teniendo las principales características: que sea legalmente permisible, físicamente construible, que cuente con un soporte financiero, que sea económicamente viable, y que pueda generar el mayor valor posible. Puede proponerse el terreno como si fuera bacante y pensar que uso se requerirá hacer en ese terreno para que le dé un mayor rendimiento.

En caso de que el terreno tenga una construcción que no pueda demolerse, por lo regular son los casos de inmuebles catalogados que están completamente o parcialmente protegidos, se tendrá que revisar su nivel de protección INAH o INBAL, para considerar las posibilidades que se puedan aprovechar, su uso de suelo actual y como se puedan reutilizar estos inmuebles, para darles la oportunidad de incorporarlos a la vida moderna para su reactivación económica, y así puedan recaudar sus propios recursos para su mantenimiento y sobrevivencia, que puedan ofrecer a los inversionistas o propietarios ganancias favorables para que les den mantenimiento porque estos inmuebles forman parte de nuestra historia e identidad y riqueza cultural. Para poder darle una alternativa a estos inmuebles y obtener el mayor y mejor uso, se requiere del estudio del mercado, de la zona, su uso de suelo, analizar las diferentes propuestas puedan ser viables, factibles, permisibles, si se proponen proyectos, como se han hecho en otros casos, como un proyecto de departamentos para uso habitacional o un proyecto de oficinas, o de oficinas con comercio, industria, ya sea en renta o en venta, hospedaje, etc., proyectos que respetan e incorporan la fachada o las bahías de construcción protegidas, adaptando estas, a las nuevas construcciones, se hace un análisis financiero para revisar si es factible realizar la inversión, descontando los gastos de licencias, permisos de obra, gastos administrativos, restauraciones, (liberaciones, consolidaciones, integraciones o reintegraciones), en caso de que las haya, en general todos los gastos que conlleva la construcción del proyecto, el personal especializado, restauradores, ingenieros

arquitectos, financieros, su proyecto integral, sus permisos para su ocupación, sus gastos financieros, su tasa riesgo y su retorno de inversión su utilidad esperada por los inversores, todo un análisis para su valoración que se obtiene y va de la mano con la Metodología Residual de un proyecto Proforma.

Si un terreno cuenta con una construcción, y su valor como terreno vacante es mayor al que tiene con construcciones, se propondría el mejor y mayor uso como si estuviera vacante. Como en el caso de la Av. Insurgentes, Av. Reforma y otras avenidas importantes que su uso de suelo permita mayor intensidad de construcción y sea demandante la zona de cierto sector comercial, residencial, industrial o mixto.

En el caso de la colonia Hipódromo, Hipódromo Condesa, Condesa, Roma Norte, Roma Sur y lugares aledaños y en otras colonias altamente deseables, así como lugares donde aplicó la norma 12, la norma 26, las avenidas importantes como Av. Reforma, Av. Insurgentes, corredores de valor donde algunos terrenos valen más con su construcción, prefieren demoler y hacer edificios de departamentos, solos o con comercio, oficinas, oficinas con comercio, o conjuntos de usos mixtos, como pequeñas microciudades, de unidades comerciales y habitacionales con áreas recreativas por el valor del negocio y rentabilidad que eso les dejaría, considerando los costos del terreno y la demolición de sus construcciones, gestión de polígonos de actuación, Sistema de Transferencia de Potencialidad, cambio de uso de suelo, administración, construcción, financiamiento, gastos, tasas de riesgo, utilidad y su retorno de inversión. En pocas palabras en base a sus premisas, que sea factible constructivamente, legalmente permisible, y económicamente viable y financieramente respaldare, proyecto del cual se pueda obtener su mayor y mejor uso, siempre en base al estudio de su mercado y demanda, y esto se puede determinar a través del análisis y desarrollo del Método Residual Dinámico que se empleará en este caso de estudio específico objetivo de esta Tesina.

I.3 La Valuación en México.

En las civilizaciones prehispánicas después de que fundaran Tenochtitlan en 1325, antes de la llegada de los europeos, los aztecas conquistaron territorios y solicitaban tributos existía una administración fiscal integrado, por un Chihuacohuatl, sería como un ministro de hacienda y a un Hueycalpique, y este sería como un tesorero general que tenía a recaudadores. Los aztecas tenían organizada su administración de la siguiente forma: Tlaltocatlalli (propiedad pública), Teopantlalli, (tierra de los templos). Pilalli (tierra de los nobles). Michimalli, (Tierra de la guerra) y la Tierra comunal (Altepetlalli). Posteriormente, Hernán Cortés en 1524, envía a Carlos V el primer plano de la ciudad hecho por Alonso García Bravo, Bernardino Vázquez y dos aztecas, que le auxiliaron. Tenía para ese entonces una población de 30,000 habitantes, en ese mismo año, el cabildo anuncia que todas las personas que tienen un terreno (solares) lo cercaran y limpiaran, y que si no lo hacían para la siguiente navidad se les quitaran y sería entregado a otras personas que si los cerquen y limpien. El Virreinato establece varios impuestos referentes al suelo. En 1548 se cobran dinero a cada terreno (solar) para empedrado. Se empiezan a confrontar el ayuntamiento y vecinos por el cobro del agua. En el

siglo XVII. La ciudad cuenta ya con 8 km², Don Manuel de la Concha hace los primeros avalúos e indica que la Ciudad vale veinte millones.¹⁰

El 14 de agosto de 1548 se registra como el primer avalúo ordenado por el Cabildo de la Ciudad de México Tenochtitlan y en febrero del 1549 la primera conformidad en contra de los aranceles y tasaciones de la ciudad. Y el 15 de junio de 1592 en que se instituye la Cédula Real, el Consulado de la Ciudad de México, Nueva España y sus Provincias¹¹.

Después de Independencia el 18 de noviembre de 1824, se decreta que en la Ciudad de México será la sede de los poderes de la federación. En 1830 se inician los primeros avalúos periciales del México Independiente asignándole un valor de 100 reales a la vara cuadrada. (medida española equivalente a 0.836mts, al cuadrado equivale a 0.698896m²). En la constitución de 1857 fracción II art. 131. Es obligado para todo mexicano contribuir a los gastos públicos, así de la federación como del estado o municipio en que reside, de la manera proporcional y equitativa que dispongan las leyes. En 1869 se hace el primer plano de la ciudad de México, donde aparece la primera colonia "Santa María la Rivera" en la época independiente y para 1880 el segundo plano donde aparece la colonia Guerrero.¹²

El 11 de enero del 1881, el Ing. Jacobo Mercado propone al Ministerio de Hacienda, Don Francisco Landero y Costilla, la formación de un catastro. Los primeros avalúos que se realizaron en México, fue en el XIX de tipo catastral, en la ciudad de México, con fines de tributación predial.¹³

Cuando llega el General Porfirio Díaz a la presidencia 1877-1911, 34 años de presidencia llegó la paz y desarrollo al país, sin embargo, no omitimos a Manuel González que fue presidente 1880-1884 pero que inicio con las concesiones de telégrafos, estimula la creación de ferrocarriles y las vías férreas, y funda dos bancos: el Banco Nacional Mexicano, con capital del Banco Franco Egipcio y el Banco Mercantil Mexicano, formado por comerciantes españoles y mexicanos residentes en México. Se unieron estos dos y se creó el Banco Nacional de México (Banamex) en 1884. Se cambió la moneda de plata a níquel en noviembre del 1881, lo que provocó una crisis económica y protestas que casi se hicieron una guerra civil contra el gobierno de Manuel González, y que pudo evitar el General Porfirio Díaz.¹⁴ Con este último se construyeron 20,000km de vías férreas y la red de telégrafos, además de inversiones y personas extranjera, permitió la cultura y la ciencia, ya que a finales del siglo XVIII no había existido estabilidad, económica, social ni política en el país, no habían podido darse estos avances.

¹⁰ <http://tesis.uson.mx/digital/tesis/docs/13121/Capitulo2.pdf>

¹¹ Artículo Historia de la Valuación en México, Colegio de Valuadores de Chihuahua San Felipe el Real, <https://www.valuadoresdechihuahua.com/historia-de-la-valuacion-en-mexico/#:~:text=El%2014%20de%20agosto%20de,estaban%20establecidas%20en%20la%20ciudad.>

¹² Idem 13

¹³ idem

¹⁴ Artículo principal: Manuel del Refugio González Flores. Se puede ver en https://es.wikipedia.org/wiki/Porfirio_D%C3%ADaz, mayo 2020

La actividad económica estaba concentrada en la agricultura, minería, ferrocarriles, comercio e industria. Los créditos que se otorgaban, se basaban en los balances garantizados con la hipoteca de sus propiedades o alguna prendaria. Los préstamos para hipoteca, lo otorgaban los particulares y solo con el soporte de una estimación hecha por un ingeniero o arquitecto sobre su criterio, que carecía de lo que actualmente se soporta un avalúo.

Los avalúos en el siglo XIX, no estaban regulados y eran de tipo judicial para fines tributarios del impuesto predial, cuando se establecieron las bases catastrales en México con la 1ª Ley publicada en el Diario Oficial del día 23 de diciembre de 1896. Pero hasta febrero de 1899 se redactó el proyecto de reglamento de Catastro, el cual fue publicado a esa fecha en base al método catastral de Italia, por el Ing. Salvador Echegaray, como un enfoque físico de costos como hasta ahora. Se clasificaron las construcciones por tipos y precios unitarios, por metro cuadrado de construcción cubierto, y aplicado un demérito por su estado de conservación, lo que agilizó según cuenta, el Ing. Rafael Sánchez Juárez, en su publicación de Historia Moderna de Valuación en la República Mexicana.

Existió intentos de bancos o instituciones financieras para dar créditos como Banco Internacional hipotecario de México, S.A. que prestaba sobre hipotecas de terrenos rústicos y algunos urbanos, pero fracasó. En 1925 se creó la Dirección General de Pensiones Civiles y de Retiro, para beneficio de trabajadores federales, que podía otorgar créditos hipotecarios a los funcionarios de gobierno, derivado que muchos de estos créditos, y las estimaciones hechas no daban la siguiente garantía de liquidez se creó el Departamento de Valuación, que dieran mayor validez a los valores reales de los inmuebles en garantía.

En febrero de 1933 El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de las Obras Públicas, S.A. BANOBRAS, se le pidió hacerse cargo de administrar el crédito para los gobiernos de los estados y municipios para llevar a cabo las obras de sus regiones, y este financiamiento lo podía recibir el Gobierno Federal para obras municipales y del D.F. ahora ciudad de México. Estos créditos estaban sujetos a previos avalúos y estudios financieros sobre la recuperación del préstamo. La ley orgánica le impedía a Banobras dar créditos a la iniciativa privada por lo que, en nov de 1933, se creó una institución filial del banco: Asociación Hipotecaria Mexicana S.A. de C.V. que en base a Cédulas Hipotecarias otorgaba crédito a la Iniciativa Privada.

La necesidad de tener un soporte para la inversión sus reservas técnicas bienes raíces y derechos reales, la Dirección de Crédito de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en la Circular 4 de mayo de 1935, obligo a las compañías de seguro en lugar de solicitarlo al Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de obras Públicas, S.A., en su carácter de Banco fiduciario nacional. En 1935 el Banco no contaba con un área encargada de avalúos no los conocimientos y técnicas para lo mismo. Y estaba obligado hacer todos los avalúos para la compañías de seguros y la Asociación Hipotecaria Mexicana, S.A., para que las avalará la H. Comisión Nacional Bancaria.¹⁵

¹⁵ Historia Moderna de la Valuación en la República Mexicana. Ing. Rafael Sánchez Juárez, oct, 1986

Conforme al crecimiento de la ciudad y la urgencia de evaluar edificios más especializados, como hospitales hoteles, torres y rascacielos, solo tenían conocimientos y experiencia sobre casas habitación y edificios pequeños, El Banco Nacional Hipotecario, Urbano y de Obras Públicas, S.A., se vio en la necesidad de crear soporte técnico, con reglas, procedimientos para las bases de los avalúos, desde la ingeniería y análisis de costos de la construcción, estudios de topografías para levantamientos, contabilidad, finanzas y económicas básicas. Los primeros avalúos siguiendo la técnica catastral y las técnicas de Dirección de Pensión y de Retiro basadas en los físicos, posteriormente el Ing. Edmundo de la Portilla incluyó que los avalúos debían considerar la productividad del inmueble como la capitalización de rentas. La comparación de ambos valores se concluía el valor comercial. Al Ing. José Simón de la Vega se le atribuye el sistema Metodológico de la recolección de datos para un avalúo plasmado en un formato que uso el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A., que fue modificado y sustituido por otro formato de menor calidad según el autor citado anteriormente. El 31 de octubre de 1994 el diario Oficial de la Federación, publicó en su artículo 41, de acuerdo con la Ley General de Bienes Nacionales del 31 Oct de 1941, concedía a 4 Bancos Nacionales (Banco de México, S.A.; La Nacional Financiera, S.A.; El Banco Nacional de Comercio Exterior, S.A.; y el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S.A.), la Facultad de Valuar los bienes nacionales, siempre y cuando fueran vendidos fuera de subasta. Fungiendo el Banco Nacional Hipotecario como perito valuador del gobierno federal, y posteriormente La Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, hasta el 13 de julio de 1950. Se publicó el 13 de julio de 1950 el Reglamento de Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales, representado por el gobierno, las Instituciones Nacionales de Crédito y colegios de Arquitectos y de Ingenieros Civiles. El 29 de diciembre de 1976 Se publicó en el Diario Oficial, por parte de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal que la Subsecretaría de Bienes Inmuebles formaría parte de Asentamientos Humanos y obras Públicas, y en 1983, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. En 1977 El Gobierno Federal le da todo el apoyo a la Comisión de Avalúos de bienes Nacionales, por la gran cantidad de avalúos agrarios, industriales de activo fijo, integrándose a la cartera de valuación que se tenía solo de viene urbanos. Dando le auge a la capacitación de personal y técnicas de valuación, así como actualizaciones del sistema de control por medios electrónicos, para abastecer y dar agilidad a todos los avalúos de la República Mexicana.¹⁶

AÑO	ENTIDAD	ASUNTO
1886	Secretaría de Hacienda (SH)	Se publica la 1ª Ley de Catastro en el D.F.
1889	SH	Se publica el Reglamento de Catastro en el D.F.
1917	Tesorería del D.F.(TDF)	Ley de Hacienda en el D.F., bases para el impuesto predial.
1924	Convención Nacional Bancaria (CNB)	Se expide la Ley Bancaria y creación de la Comisión Nacional Bancaria.
1925	Dirección de Pensiones Civiles (DRPC)	Otorga Créditos a Gobiernos de los Municipios para la ejecución de obras Públicas.
1933	Secretaría de hacienda y crédito Público (SHCP)	Disposición para Justificar la Inversión de las reservas Técnicas en bienes raíces y derechos

¹⁶ IDEM

		reales de las compañías de seguros.
1936	Comisión Nacional Bancaria (CNB)	Revisión de los avalúos formulados por las hipotecarías.
1942	Departamento del Distrito Federal (DDF)	Decreto que congela rentas en viviendas.
1944	Secretaría de Bienes Nacionales e Inspección Administrativa (SBNEA)	Se publica la Ley General de Bienes Nacionales que faculta para valorar los bienes nacionales.
1950	(SBNEA)	Se publica el primer reglamento CABIN (Comisión de Avalúos y Bienes Nacionales) e integración del cuerpo colegiado tripartita.
1954	Secretaría de Gobernación (SG)	Ley sobre régimen de propiedad y condominio de los edificios divididos en pisos, departamentos viviendas y locales.
1962	SHCP	Se publica la Ley de Impuestos sobre la Renta
1965	Comisión Nacional Bancaria y de Seguros (CNByS)	Circular #526: Formato Mínimo para avalúos
1972	Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH)	Ley de Monumentos, Sitios y Zonas Arqueológicas.
1972	SG	Ley sobre el régimen de propiedad en condominio de inmuebles para el D.F.
1974	CNByS	Circular No. 671: Reglas para la formulación de avalúos.
1976	SHCP	Artículo 116 Ley de Sociedades Mercantiles, Registro de Valuadores.
1978	Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHyOP)	Plan Nacional de Desarrollo Urbano
1978	CNByS	Circular No. 674: Requisitos que deben llenar las personas que practiquen avalúos, para instituciones de crédito y las organizaciones auxiliares.
1980	TDF	Se publica la gaceta Oficial de los nuevos criterios para la valuación catastral de predios urbanos.
1981	CNByS	Circular No. 843: Requisitos para el refrendo de credenciales del perito valuador
1981	Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales (CABN)	Se publica el nuevo reglamento de esta comisión, creando delegaciones regionales.
1981	Comisión Nacional de Valuadores (CNV)	Criterios sobre la información en los avalúos de activo fijo de sociedades con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.
1982	SHCP	Art. 6: Se autoriza a las sociedades Nacionales de Crédito (SNC), a la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales y a los corredores públicos, para practicar avalúos para efectos fiscales.
1986	CNByS	Circular no. 978: Disposiciones para efectos de represión de estados financieros de las

		instituciones de crédito y organizaciones auxiliares y empresas de servicios complementarios y conexos.
1987	SG	Se publica el decreto por el que se reforma y adiciona la Ley General de Bienes Nacionales, facultando a las S.N.C. a practicar avalúos de inmuebles para efectos de compra y venta de propiedades de entidades de la Admón. Pública Federal.
1987	CNBA	Se publican los criterios y metodologías de valuación.
1988	Banco de México (BM)	Circular No. 33788: Reglas a la que habrán de sujetarse las S.N.C. en la formulación de avalúos.
1988	CNByS	Circular no. 1018: Disposiciones Generales sobre prácticas de avalúos.
1994	CNByS	Circular No. 1201: Disposiciones de carácter general para la prestación del servicio de avalúos.
1994	CNByS	Circular No. 1202: Se da a conocer formato único para avalúos de inmuebles.
1998	Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNByV)	Disposiciones de carácter prudencial en materia de crédito.
2000	Comisión Nacional Bancaria	1462 lineamientos dejan de expedir registros.
2003	Sociedad Hipotecaria Federal	Reglas con base a la Ley de transferencia y fomento a la competencia en el crédito con garantías a la vivienda.
2004	Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales	Se crea INDAABIN que sustituye a la CABIN, publicado en el DOF el 02 de septiembre del 2004

Cuadro Ignacio Lagarda (documentos Inédito). Apuntes de historia del Catastro pag.10-13

2004	Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN)	Amplía sus facultades como órgano rector de planeación y política inmobiliaria del Patrimonio Inmobiliario Federal y Paraestatal (PIFP) y otorgar servicios valuadores de Administración Pública, Federal.
2017	INDAABIN	Deja de ser un órgano desconcentrado de la Secretaría de la Función Pública, y se incorpora a la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
2013-2018	INDAABIN Plan Nacional de Desarrollo 2003-2018	Plan de óptimo aprovechamiento y uso responsable del PIFP

¹⁷Actualmente existen 6 clases de avalúos

Avalúo Bancario	}	Son responsables las instituciones bancarias que hacen operaciones crediticias de bancos diferentes a la habitación. Regulado por Manual de Valuación de la circular 1462 Comisión Nacional Bancaria y de Valores, (CNBV). (antecesoras 1103, 1104, 1201, 1202 y Télex Circular 33/88 del Banco de México, BANOBRAS, etc.
Avalúo para Crédito garantizado a la vivienda	}	Son responsables las Unidades de Valuación mediante créditos hipotecarios, para personas que adquieren vivienda con esquemas de financiamiento, promotores de ventas o instituciones o dependencias gubernamentales, INFONAVIT, FOVISTE etc. Reguladas por la Sociedad Hipotecaria Federal.
Avalúos para fines fiscales	}	Con base en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de las leyes que de ella emanen, en caso de la CDMX, normado por el código Fiscal Financiero y el Manual de Procedimientos Técnicos de Valuación Inmobiliaria. Estimarán el Valor comercial de un inmueble para obtener la base gravable que determinaran los impuestos sobre el inmueble, que regularan las autoridades hacendarias locales y federales.
Avalúos de Bienes Nacionales	}	Es el Instituto de Administración y Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) el responsable de valuar los bienes del dominio público de la federación o del que este sea parte, regulado por la Ley de Bienes Nacionales y el Reglamento de INDAABIN, al cual entidades gubernamentales le solicitan el valor mínimo de venta, el valor máximo de compra, el valor justo del mercado, valor de liquidación ordenada o forzada, la justipreciación de rentas etc.
Avalúos para Litigios	}	Es responsabilidad de los Consejos de la Judicatura locales o federal, para el auxilio de los jueces en cuanto al valor de los bienes en Litigio, regulados por los Códigos Civiles, de Procedimientos Civiles, de Comercio, Penales, etc.

Existen diferentes formatos, con diferente metodología para cada avalúo, por consiguiente, dan diferentes resultados, aunque tienen común determinar el valor comercial.

Sin lugar a dudas queda mucho por avanzar, conformar un formato general que tengan en común acuerdo, pero es una labor titánica conformar en un formato múltiples y múltiples de criterios.

¹⁷ Clase Mto. Evi. Ing. Manuel J.F. García Córdova, Peritajes Judiciales y Administrativos.

I.6 El Centro Histórico de la Ciudad de México, (CHCDMX).

Centro Histórico de la capital mexicana, es el nacimiento de las raíces de una cultura ancestral, desde 1325 con la fundación de “México Tenochtitlan” del cual quedan vestigios de las construcciones como el Templo Mayor y el conjunto de sus construcciones aledañas, que por la obras de infraestructura eléctrica de las instalaciones del Sistema de Transporte Colectivo Metro (STCM), fueron descubiertas hasta 1978.



Vista del Templo mayor Tenochtitlan
 Autor: Sheila Michell Piñones García

Imagen de **Tenochtitlan** Obtenida de Cuauhtemocdenezza#TENochtitlan#df #sobreunlago#lagodetexcoco#ciudadde México#aztecas.

Imagen de Vista General de la ciudad de México. obtenida de Instagram arbalz_photography, Artículo: Historia de la Ciudad de México Matador Netwok

En la conquista española de 1524 quedaron muchas de estas construcciones como cimientos de edificios coloniales del Virreinato desde su evangelización en 1535, construyendo edificios importantes y hermosos como la Catedral Metropolitana, el Palacio Nacional, el Palacio de Apartado, Palacio de Minería, Colegio de San Idelfonso, el Palacio de la Autonomía, el Palacio Bellas Artes, entre otras 1600 edificaciones catalogadas por su valor artístico e histórico, que abarcan 668 manzanas, desde el siglo XVI al siglo XX.



Foto de la Catedral de la CDMX y Parroquia de la Asunción Sagrario de la Ciudad de México 1ª Piedra 157,
 Fotografía 1, Tomada 18 febrero 2020,
 Autor: Sheila Michell Piñones García

Foto de la Vista de la Fachada del Palacio de la Autonomía de la UNAM.
 Tomada 18 febrero 2020
 Autor: Sheila Michell Piñones García

Foto Plaza de la Constitución México, de Fondo el Palacio de Gobierno. imagen obtenida de Victormoz - Trabajo propio, CC BY-SA 4.0,
<https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=4777604>

Después de la Independencia de México 1810-1821 se concentran los tres poderes de la Unión en el CHCDMX, surge la Constitución en 1857 y las leyes de Reforma en 1859, se destruyen los escudos nobiliarios, la desaparición de conventos, y después con el Gobierno del Presidente Porfirio Díaz por 30 años y los 4 años de gobierno interino de Manuel González, se dio estabilidad, crecimiento, avances en telégrafos y vías férreas y el ferrocarril, se creó el Banco Nacional de México, hasta el inicio de la Revolución Mexicana iniciada por Francisco I.



Madero, en 1910, con el Plan de San Luis del 20 de noviembre del mismo año, 1911 el Plan de Ayala en tierras de Emiliano Zapata y por la defensa de tierras agrarias, en 1915 toma Venustiano Carranza es presidente comienzan con los tratados para que en 1917 Surja la Nueva Constitución Mexicana y se le dé fin a la Revolución.

El 18 de marzo en 1938 con el presidente Lázaro Cárdenas con base a la constitución de 1917 en su artículo 27, que regulaba la inversión extranjera sobre la riqueza de la nación, anuncia la Expropiación Petrolera, ya que de 1901 a 1938, eran explotados por extranjeros, los grandes monopolios que llegaron a producir el 90% del petróleo mexicano apoyadas por sus países de origen como Estados Unidos, Inglaterra y Holanda.¹⁸ Se detonaría este cimiento de la economía mexicana, porque en el ámbito internacional se dio la oportunidad, ya que Alemania se rearmaba y por la falta de cumplimiento de los Tratados de Versalles, tenía ocupado a Estados Unidos, su presidente Franklin D. Roosevelt, por mantener una buena relación y seguridad de vecindad con México, acepto la soberanía y expropiación del petróleo mexicano, sin traerle repercusiones a México y este no se aliara con Alemania o Italia.

A mediados de los años 50s, posterior a la II Guerra Mundial, la economía mundial era estable y activa, México crece muy rápidamente por su desarrollo de la producción industrial con estabilidad de precios. De 1955 a 1970 la economía fue en ascenso por su crecimiento demográfico, económico, financieramente estable, el marcado crecimiento en la industria y en la urbanización. En 1965 a 1975 Fue la última etapa de crecimiento con estabilidad, México presentaba un desajuste en la balanza de pagos, mientras aumentaba la producción manufacturera y la importación de insumos, las importaciones primarias se rezagaban, marcando un déficit de cuenta corriente. En 1973 la crisis de hidrocarburos afecto a México como importador neto, las presiones sociales que reclamaban se repartieran los frutos del crecimiento económico, sin necesidad de invertir en sectores estratégicos en manos del estado descapitalizados, como el petróleo, subieron el gasto público sin un respaldo de los ingresos. Además de que en Estados Unidos en 1971 acontece la ruptura de los acuerdos de Bretton Woods, el quiebre del patrón Dólar -Oro, afectando a todo el mundo. En 1968 entre acontecimientos importantes como las movilizaciones a nivel mundial e influencia sobre jóvenes universitarios y la intolerancia del gobierno, ordenaron la matanza de muchísimos estudiantes, por evitar disturbios porque se encontraba muy cercana la fecha de inauguración de los Juegos Olímpicos, entre estos acontecimientos, surgieron las primeras ideas de rehabilitación y conservación del Centro Histórico.

En 1978 después del hallazgo del Templo Mayor de Tenochtitlan, se dio el interés por cuidar el entorno del Centro Capitalino y en 1980 bajo decreto presidencial se creó la Zona de Monumentos Históricos (ZMH) denominado Centro Histórico de la Ciudad de México. (CHCDMX). Donde se establece un polígono protegido con base a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas, que coincide con el Inscrito en la Lista de Patrimonio mundial y el área de conservación Patrimonial en la ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ahora Ciudad de México.

¹⁸ Meyer, Lorenzo. México y los Estados Unidos en el conflicto petrolero (1917- 1942). El Colegio de México, México, segunda edición, 1972. págs. 13-18. <https://revistas.uniandes.edu.co/doi/pdf/10.7440/histcrit4.1990.02>



Imagen del Zócalo en el Grito de Independencia 15 sep 2019, <https://imágenes.app.goo.gl/vTfoRcEMaWphcgf8>, <https://lopezobrador.org.mx/wp-content/uploads/2019/09/Zocalogrito2019Luminar-1024x575.jpg>

Comienza a gestionarse a nivel mundial el cuidado de los Centros e inmuebles históricos e identidades y México teniendo su centro Histórico el más importante y emblemático de América latina, la razón de su sobrenombre la Ciudad de los palacios, centro de atención de millones de visitantes, entre 1.5 y 2.5 millones diarios¹⁹, por su riqueza cultural, histórica, política, económica y social. Se comenzó a crear una conciencia por el estado de nuestro Centro Histórico, sobre cuidar nuestro patrimonio su contexto, sus vialidades y sus plazas de salvaguardar una diversidad de edificios monumentales artísticos, con comercios, museos, y restaurantes. En cada calle, en cada plaza, encierra muchos años de historia. En este sitio se concentran tres poderes del gobierno federal y de la ciudad, donde se ubican los principales edificios de gobierno, culturales y recintos religiosos. En su plaza se reúnen grandes concentraciones de multitudes de personas ya sea para eventos público masivos conmemorativos, de festejo, culturales o de protesta, donde se encuentran la mayor construcción de edificaciones patrimoniales de los últimos cuatro siglos, pero que han sido deterioradas tanto por el paso del tiempo que ha transcurrido, como la afectación que hace el comercio masivo en la zona, como las vías de transporte y comunicación, por la demandante y extrema población reunida en el Centro Histórico por su comercio y población predominantemente de bajos recursos.

A mediados del siglo XX el crecimiento de la ciudad se fue extendiendo hacia la periferia, por el desarrollo industrial, (Vallejo y Henry Ford), y necesidades de la población de tener vivienda, equipamientos e infraestructura, la migración campesina resultante del modelo ejidatario y reparto agrario indiscriminado, la Ley de Rentas Congeladas 1942 su prórroga

¹⁹ <https://alcaldiacuauhtemoc.mx/>

indefinida en 1948, su derogación hasta el 2001; y que por las rentas congeladas se dieron afectados inmuebles habitacionales, industriales y comerciales;

A mediados del siglo XX el crecimiento de la ciudad se fue extendiendo hacia la periferia, por el desarrollo industrial, (Vallejo y Henry Ford), y necesidades de la población de tener vivienda, equipamientos e infraestructura, la migración campesina resultante del modelo ejidatario y reparto agrario indiscriminado, la Ley de Rentas Congeladas 1942 su prórroga indefinida en 1948, su derogación hasta el 2001; y que por las rentas congeladas se dieron afectados inmuebles habitacionales, industriales y comerciales;

El sismo de septiembre de 1985, con sus expropiaciones en Octubre 1985 y el Plan Nacional de Vivienda en 1987.; El cambio de Domicilio de los estudiantes y profesores de la UNAM del Centro de la Ciudad a Ciudad Universitaria ubicada al sur de la Ciudad;

Todos estos eventos tuvieron que ver con el despoblamiento del Centro Histórico de la Ciudad de México, y motivo la falta de inversión del sector privado, la falta de recursos para el mantenimiento de los inmuebles históricos, muchos de ellos dañados por el sismo, habitados por gente de escasos recursos dando pauta al comercio ambulante, y modificaciones a los inmuebles en almacenes y bodegas de comercio, vecindades y algunas industrias. (Derivado del precario estado físico que han sufrido muchos de los inmuebles en el Centro Histórico(CH), la masiva invasión de comercio de sector D y E, la migración de la gente del campo a la ciudad, el incremento de la población por la industrialización y la importancia cultural, histórica artística y turística que tiene a nivel mundial el CH, se vio comprometido el Gobierno del Distrito Federal ahora Ciudad de México(CDMX), a oficializar en 1980 y temporalmente pronunciarlos Patrimonio de la Humanidad en 1987 por la UNESCO).

Actualmente, son 9,362 edificios ubicados en el CHCDMX, 3,504 se encuentran protegidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), el Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) o por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI).

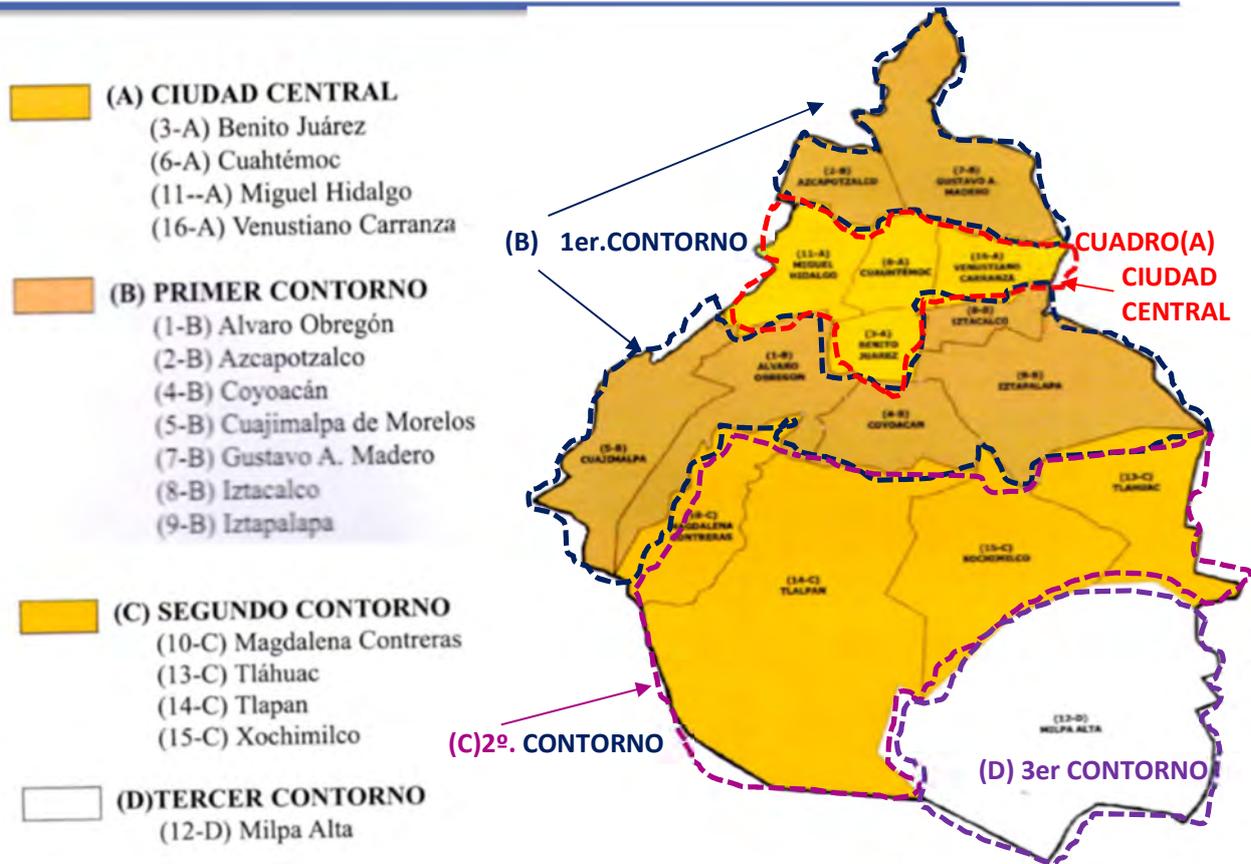
Todos ellos forman parte del paisaje urbano histórico que funda el valor universal excepcional, que, a su vez, sustenta su calidad de Patrimonio Mundial en su autenticidad e integridad.²⁰ y 11. El polígono se forma por dos perímetros el A (núcleo) y B (amortiguamiento), que conforma una superficie 10 km² , 770 manzanas, 1,623 edificios declarados monumentos por el INAH, por su valor histórico, 1,597 inmuebles catalogados por el INBA, por su valor artístico, y 2,988 inmuebles catalogados por la SEDUVI, por su relevancia urbano-arquitectónica.²¹ Ver lamina 1



Foto de la Vista de la Calle Moneda esq. con Correo Mayor y Fotografía vista del centro de la CDMX hacia el Norte Tomada junio 2018 desde la Torre Latinoamericana. Autor: Sheila Michell Piñones García de ambas

²⁰ Disponible en: <http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/index.php/el-centro-historico-de-la-ciudad-de-mexico-es-el-corazon-vivo-de-nuestro-pais> (fecha de consulta: enero 2014 y mayo 2020).

²¹ *Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2017-2022 pag. 11*



Indicadores de la conformación y crecimiento poblacional de la Ciudad de México por Alcaldía antes Delegación. de la Publicación "Compendio de Valuación 1", Ing. Arq. Alfredo Plazola Cisneros

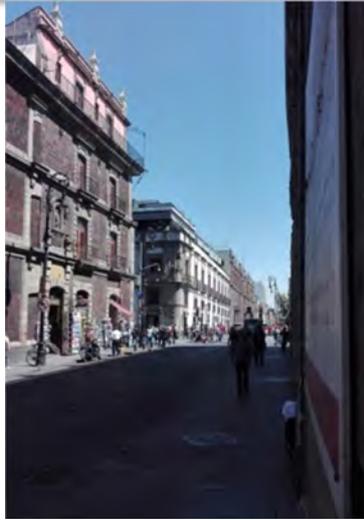
²²Edificios Históricos

67	Monumentos religiosos
129	Monumentos civiles
542	Edificios incluidos por ordenamiento de ley de 1972
743	Edificios valiosos, que deben conservarse
111	Edificios con valor ambiental, que deben conservarse
6	Templos modernos
17	Edificios ligados a hechos o personajes históricos
78	Plazas y jardines
19	Claustros
26	Fuentes y monumentos conmemorativos
13	Museos o galerías
12	Sitios o edificios con pintura mural, todos construidos entre los siglos XVI y XIX

²² «CONACULTA: Centro Histórico de la Ciudad de México». Consultado el 27 de octubre de 2017. https://es.wikipedia.org/wiki/Centro_Hist%C3%B3rico_de_la_Ciudad_de_M%C3%A9xico



Foto Vista de la Calle Lic. Verdad hacia el Templo mayor. Tomada 18 febrero 2020
Autor: Sheila Michell Piñones García



Fotos Vista de la Calle Donceles hacia calle de Rep. Argentina
Tomada febrero 2020
Autor: Sheila Michell Piñones García



Fotos Vista de la Calle Donceles Vista a la capilla Nuestra Sra. Del Pilar dirección Rep. De Brasil. respectivamente Tomada febrero 2020
Autor: Sheila Michell Piñones García



Foto fachada palacio de Gobierno, octubre 2019 Autor: Sheila Michell Piñones García



Foto fachada palacio de Gobierno, octubre 2019 Autor: Sheila Michell Piñones García

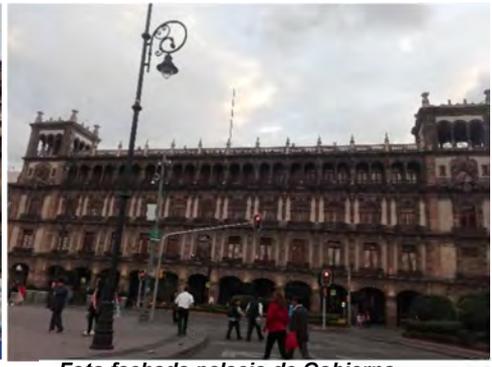


Foto fachada palacio de Gobierno, octubre 2019 Autor: Sheila Michell Piñones García



Foto fachada Palacio del Marque del Apartado Tomada 18 febrero 2020 Autor: Sheila Michell Piñones García



Foto Palacio de Bellas artes Tomada junio 2018
Autor: Sheila Michell Piñones García



Fuente: Elaborado por la Autoridad del Centro Histórico, 2016.



Manual de ciudadano para el Cuidado del Centro Histórico, resalte solo avenidas se resaltaron avenidas y sitios relevantes para su ubicación.

<https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/58a/490/da3/58a490da3b8ca502567977.pdf>

En las siguientes láminas se puede observar la atracción de inversionistas por construir edificios de gran altura en la ciudad de México, sobre todo en la Av. Reforma que limita el Centro Histórico de la Ciudad de México, y que es una de las vialidades más importante de la Ciudad por su trascendencia histórica, desde su proyección y creación por Maximiliano I de México en 1864, nombrado inicialmente *El Paseo de la Emperatriz*²³, en honor a su esposa Carlota, su belleza, el acervo de los monumentos importantes sobre sus glorietas como el monumento a Colon, a Cuauhtémoc, al Ángel, Diana Cazadora y Fuente de Petróleos, su remate con el castillo de Chapultepec aledaño al bosque de Chapultepec, el más importante de México, su continuación y colindancias sobre zonas de relevancia económica como Santa Fe y poniente de Cuajimalpa, Lomas de Chapultepec y Las palmas y Bosques de Chapultepec, hacen que su ubicación sea una zona de atracción para los inversionistas, lo cual motivó a las autoridades capitalinas el cambio de uso de suelo o los mecanismos para facilitar la inversión y construcción de torres emblemáticas.



Zona sobre Av. Paseo de la Reforma donde hay posibilidad de construir edificios de gran altura

Zona del Centro Histórico, altura de edificios limitados por sus construcciones de inmuebles históricos catalogados.

Imagen obtenida de Facebook, Torre latinoamericana, @Isaac2099 Es México.



Publicación Facebook, Es México @isaac_jero. Majestuoso atardecer en Paseo de la Reforma



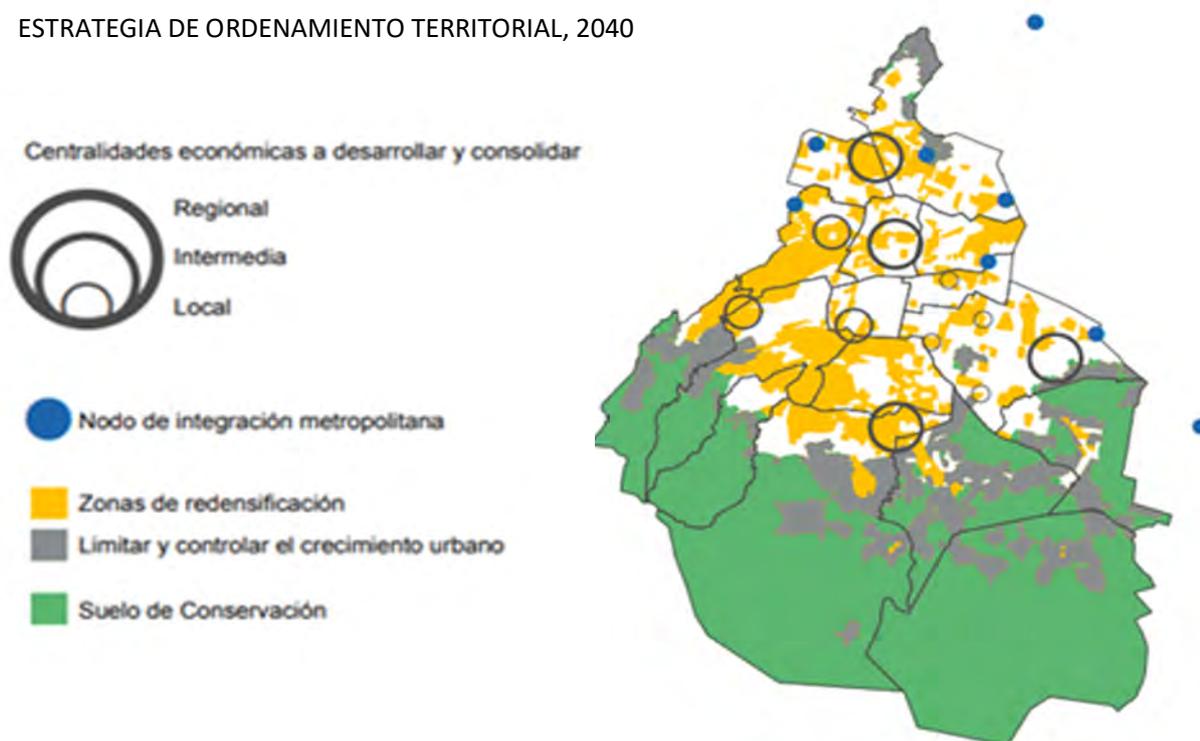
Publicación Facebook, Es México, @reygolens, Parámetros Mavic, Air 1/130s, f/2.8, ISO100

²³ [Martínez Assad, Carlos](https://es.wikipedia.org/wiki/Paseo_de_la_Reforma) (2005). *La patria en el Paseo de la Reforma*. UNAM. p. 18. ISBN 9681674553.



En diciembre del año 2000 se crea el Bando no. 2²⁴, el cual permitía la construcción de edificios habitacionales, solo en 4 delegaciones centrales, y en las restantes estaba prohibido, con esto pretendía prevenir el crecimiento desordenado de la ciudad, la expansión urbana y el despoblamiento del centro; preservar el suelo con valor ecológico; y facilitar el acceso de vivienda a la población pobre en las delegaciones centrales. Se le atribuye al Bando no. 2 el incremento del valor del suelo de la ciudad, los inversionistas apostaron más por construir vivienda media y media alta, y la población que puede adquirir esta vivienda son de ingresos mayores, las viviendas de interés social se fueron hacia las zonas populares o proletarias, mientras la vivienda media y media alta en colonias icónicas, antiguas, modernas, y de alta deseabilidad.

ESTRATEGIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, 2040



Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México. sep 2020

https://plazapublica.cdmx.gob.mx/uploads/decidim/attachment/file/288/PGDCDMX_completo.pdf

En el capítulo I.5 Marco Legal abordaremos sobre las Normas y Leyes donde se respaldan, todas estas estrategias y mecanismos de Desarrollo Urbano para la distribución y reglamentación del uso de suelo que sin lugar a duda afecta de manera directa el valor del suelo.

²⁴ Economía Sociedad y territorio, Delgado Polanco, Víctor Manuel, Reseña de " Los desafíos del Bando 2" El Colegio Mexiquense, AC.

I.6 El Sistema de Transferencia de Potencialidad, (STP).

El Gobierno de la Ciudad de México, (GCDMX), después de haber intentado diferentes mecanismos para obtener recursos, por medio de fideicomisos, para poder rescatar del abandono a los inmuebles del CH de la CDMX, crea en 1988 El Sistema de Transferencia de Potencialidad (STP), ingenioso, interesante y versátil, aunque incierto y poco conocido, por la falta de información, claridad y transparencia del destino final de los recursos, además de no ser tan atractivo para los desarrolladores si se les presenta otra opción más económica y en menor tiempo, refiriéndome en este caso por optar por el cambio de uso de suelo, o la aplicación en su momento de la norma 26²⁵, mecanismo para incentivar la vivienda sustentable de interés social y popular, que al día de hoy en ciertas alcaldías está suspendida de acuerdo a la publicación de gaceta oficial de la Ciudad de México de la fecha del 19 de agosto del 2013 y continua ratificada y vigente esta suspensión publicada en la gaceta del 21 de Agosto del 2020.

Para el STP, en un inicio el valor que determinaba el monto de la operación, era el del predio emisor por medio de un avalúo avalado por el Instituto de Administración de Avalúos de Bienes Nacionales (INDAABIN) hasta 1997, posteriormente, en este mismo año La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, ahora CDMX, sufre algunas reformas que ayudaron a que se estableciera y formalizara el (STP), los avalúos podrían también ser realizados por banco comerciales y ahora el monto de la operación se basa en el valor del suelo del predio receptor.

En el año del 2002 se determinó que los inmuebles emisores serían los que se ubiquen en el CHCDMX, y los receptores los que estén ubicados en las delegaciones ahora alcaldías. Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc, Benito Juárez y Venustiano Carranza, definidas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, quedando fuera las colonias de Lomas de Reforma, Plan de Barrancas, Lomas Altas y Real de las Lomas.

El STP es la compra y venta de intensidad de construcción, bajo el objetivo principal de rescatar los edificios históricos de riqueza arquitectónica, testigos incorruptibles de nuestra historia, en el CHCM y áreas de actuación, de zonas asignadas en los planes parciales y generales de Desarrollo Urbano, marcado las intensidades que no pueden aprovechar de estos edificios históricos llamados como la parte emisora, porque no pueden ser demolidos, ni incrementados en sus niveles, dándoles la oportunidad de vender y ceder esos privilegios a edificios que por norma y planes de desarrollo Urbano están ubicados en suelo de mayor aprovechamiento de intensidad para poder hacer uso del potencial que tienen para incrementar sus niveles de construcción máximos permitidos, o por la ocupación de área libre, estos se les llaman la parte receptora.

²⁵ Carlos Morales Schechinger. Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, El caso de la Ciudad de México Agosto 2004, Profesor de la UNAM y de Lincoln, Institute of Land Policy

Este cambio de densidad es autorizado por el GCDMX, cuando el pago de estos metros cuadrados de intensidad de construcción es depositado al fideicomiso del sector bancario de México y a su vez a un fideicomiso maestro donde se concentrarán los recursos, esta transacción será normado por el contrato de la operación del mismo. La asignación de estos recursos que son de un particular a otro, se destinará una parte a la restauración del edificio histórico, otra parte a su mantenimiento y otra parte a la renovación de las áreas públicas que lo rodean.

Instrumentos para el Desarrollo Urbano

Áreas emisoras del STPDU



NIVELES/ALTURA MÁXIMA PERMITIDA ZONIFICACIÓN





Imagen Av. Reforma los colosos por DaniManiak imagen de Facebook

PREDIO NO EMISOR.

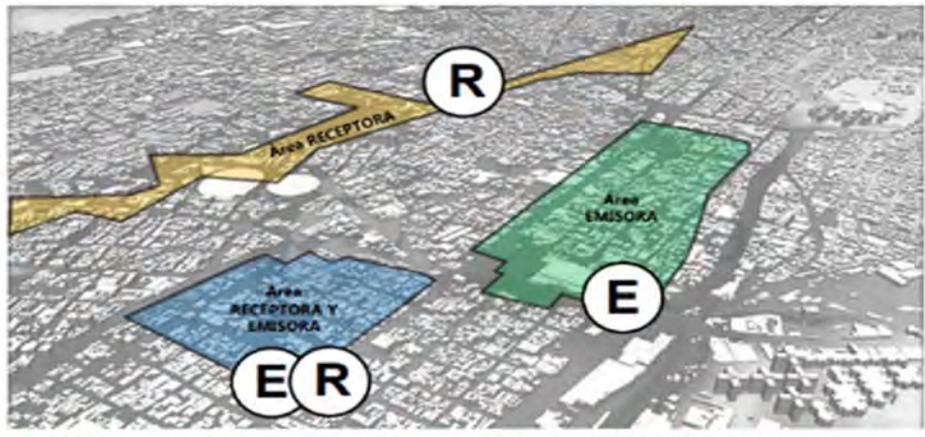
Predio que ha utilizado la totalidad de su potencial de construcción autorizada y no tiene m² excedentes disponibles para emitir a la Reserva Pública.

PREDIO ALTAMENTE EMISOR

Gran cantidad de m² excedentes y disponibles para emitir a la Reserva Pública.

SEDUVI, Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda de la CDMX, Coordinación Gral. De Desarrollo Urbano, Programa 104 Ciudades Planeación y Desarrollo Regional de Municipios, presentación.

Áreas receptoras y emisoras del STPDU



Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, se definirán en los programas.

R Área Receptora del STPDU.

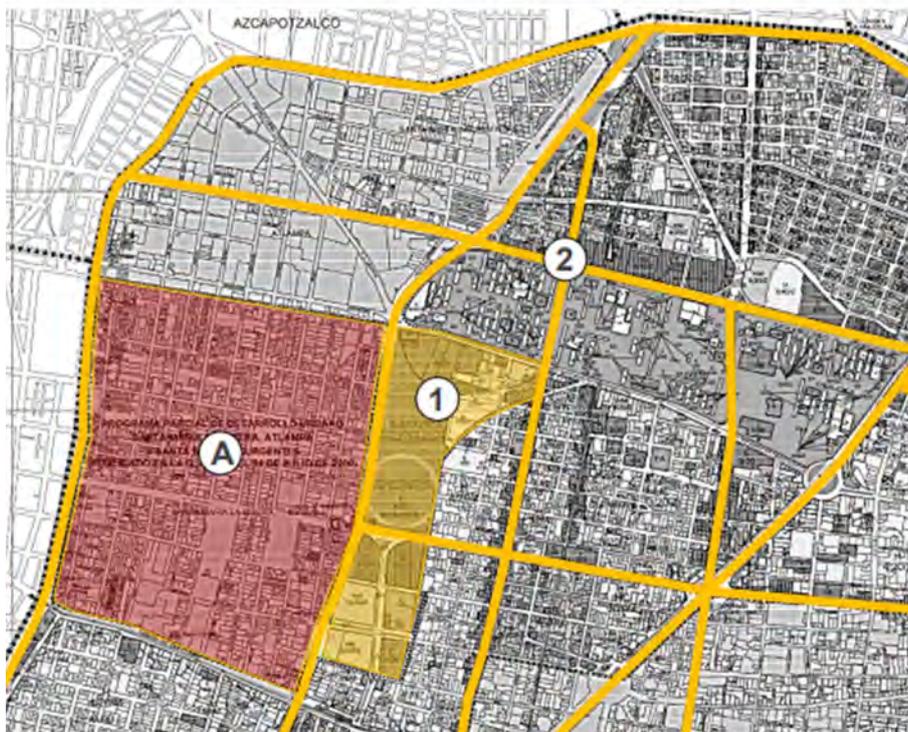
E Área Emisora del STPDU.

Instrumentos para el Desarrollo Urbano



SEDUVI

Áreas receptoras del STPDU: Programa Delegacional de Desarrollo Urbano



ÁREAS DE APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES EN LA ALCALDÍA CUAUHTÉMOC.

SÍ APLICA

- ① Áreas con Potencial de Desarrollo. (Buenavista)
- ⊗ Áreas de Integración Metropolitana. (No existen en Cuauhtémoc)
- ② Donde aplica la N.G.O. #10:
 - Corredores Urbanos (Vialidades)
 - Subcentros Urbano (Zonas)
 - Centros de Barrio (Zonas)

ÁREAS SUJETAS A NORMAS PARTICULARES.

- Ⓐ Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

SEDUVI, Secretaría de Desarrollo Urbano y vivienda de la CDMX, Coordinación Gral. De Desarrollo Urbano, Programa 104 Ciudades Planeación y Desarrollo Regional de Municipios, presentación.

Los instrumentos de Desarrollo Urbano son: Cambio de Uso de suelo, Construcción de Polígonos de actuación, Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad del Desarrollo Urbano (STDPDU) (Predio emisor y Predio Receptor).

El Cambio de Uso de suelo se respalda en la Ley de Desarrollo Urbano del D.F. Art. 42 Quinquies, Reglamento de la Ley de DUDF Arq. 14 y 15 y Programas de Desarrollo Urbano de las Delegaciones. Las Modificaciones a los Programas de Desarrollo para proyectos de Alto Impacto (más de 250.00m² a 750 en inmuebles catalogados o Uso de alto impacto – ejemplo: crematorio, Centros comerciales-) son atribución del H. congreso de la Ciudad de México, a partir de la reforma de la Ley de Desarrollo Urbano del 05 de mayo del 2017. Este trámite no excederá de 40 días hábiles dando un mes y medio para su respuesta, contra 90 días hábiles que corresponden como 6 meses aproximadamente que marcan como tiempo de respuesta del STPDU.

Las reformas para el cambio de uso de suelo en predios particulares destinados a comercio, servicios de bajo impacto, micro o pequeña industria, tendrán que respetar las siguientes reglas:

- Comercio y servicios hasta 250m² de construcción.

- Inmuebles afectos al Patrimonio Cultural Urbano hasta 750 m2 construidos.
- Micro y pequeña industria hasta 500 m2 construidos y 1000.00 m2 de terreno.

Cabe señalar que los programas delegacionales ahora de las alcaldías, algunos son muy antiguos, o no muy actuales, pero que se han ido ratificando y que motivado por crecimiento y desarrollo de la ciudad, usos de suelo se han tenido que emplear las modificaciones de uso de suelo, ya sea por uso adquirido en caso de inmuebles que ya tenían un uso específico, y que posteriormente en los programas determinaron otro uso diferente, o por la transformación de la zona, habitacional a comercio o de industrial a habitacional o de habitacional a oficinas y comercio, o mixtos.

Antes se ingresaba la documentación a SEDUVI y de ahí lo canalizaban a la Asamblea ahora se ingresa directamente a la Asamblea General, con base al Art. 35 de la Ley de Desarrollo Urbano, el cual señalará como debe ir todo el contenido que acompañara la Iniciativa ciudadana para decreto por medio de un escrito libre, y la respuesta de ser positiva se publica en la Gaceta Parlamentaria así como en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México y se inscribe en el Registro Público de la Propiedad y Comercio.

Anteriormente una transferencia tardaba de un año y medio a dos años a resolverse, y el cambio uso de suelo tardaba en resolverse en dos años sin tener la certidumbre que fuera positiva la respuesta. Podría tardarse dos años y el resolutivo probablemente saldría negativo. Actualmente el Cambio de uso de suelo tarda nueve meses a un año igual con la incertidumbre que se apruebe o no. En comparación al STPDU es aproximadamente un año también, pero este solo aplicaría para el caso que quieran aumentar niveles de construcción y pagar área libre, a costo del valor comercial del suelo con los m2 a ampliar afectados por el coeficiente de utilización del suelo actual, más art. 235 fracc. VIII CFCDMX, a diferencia del cambio de uso de suelo que se requiere un uso distinto por las características de la zona, aumento de niveles y área libre con un costo menor que sería la inscripción del 4 al millar del valor comercial de la superficie del predio del inmueble, y pagos de derechos. Art.196, 235 fracc.VI y 242 CFCDMX.

La Norma de Ordenación General (NOG) No. 12 STPDU. Las áreas receptoras de Transferencia pueden ser definidas con Potencial de Desarrollo, las de Integración Metropolitana donde aplica la NOG 10. Se basa en la NOG 1 de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS y CUS).

Las áreas emisoras serán las Áreas de Conservación Patrimonial y las áreas de Actuación en suelo de Conservación. La Constitución de Polígono de Actuación, está fundamentado en la Ley de Desarrollo Urbano del D.F. Art. 76 (23 mar 2017), su reglamento Ar. 140, y el Programa de Desarrollo Urbano, Programas Parciales de las alcaldías.

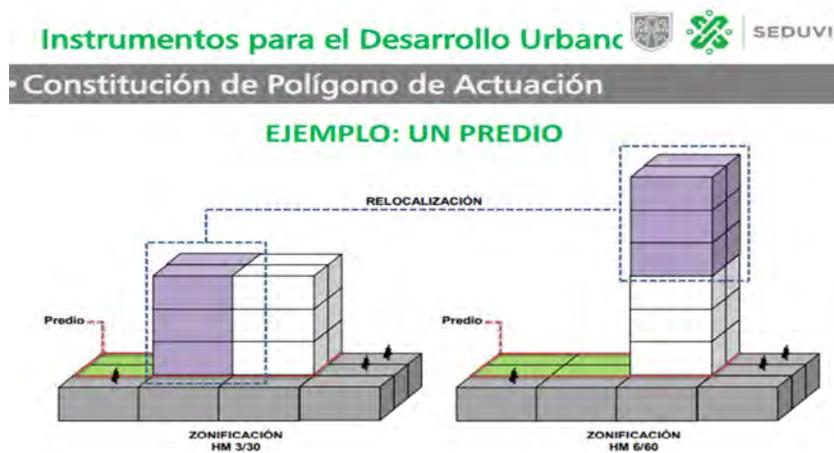
- En el Art. 76 indica que se podrá aplicar reotificación y relocalizar usos y destinos del suelo dentro del mismo polígono, podrá construir servidumbres legales sobre el inmueble.

Se pueden constituir los polígonos de actuación por uno o más predios colindantes, por dos o más predios no colindantes, presentando manifestación de SEDUVI, así como perito de DU y por medio de un dictamen.

- Art. 140 Para realizar proyectos con Polígonos de Actuación, sin incrementar la intensidad máxima de construcción de los predios involucrados, podrá llevar acabo la relocalización y destinos del suelo, el aumento o disminución de alturas y áreas libres, definiendo los nuevos coeficientes de ocupación del suelo y coeficientes de utilización del suelo, la intensidad y el número de viviendas sin rebasar el número máximo de viviendas permitidas e intercambiar el potencial de desarrollo entre los inmuebles participantes en el polígono, así como la relotificación de los predios participantes para generar una nueva división.

Cuando la construcción de un polígono de actuación se incorpore a uno o varios predios con elementos de patrimonio cultural por la Dirección de Patrimonio Cultural la superficie de construcción a conservar de SEDUVI, se restará de la intensidad máxima de construcción permitida por la zonificación vigente, siendo únicamente el excedente constructivo no desarrollado en ese inmueble el susceptible a relocalizar el Polígono propuesto.

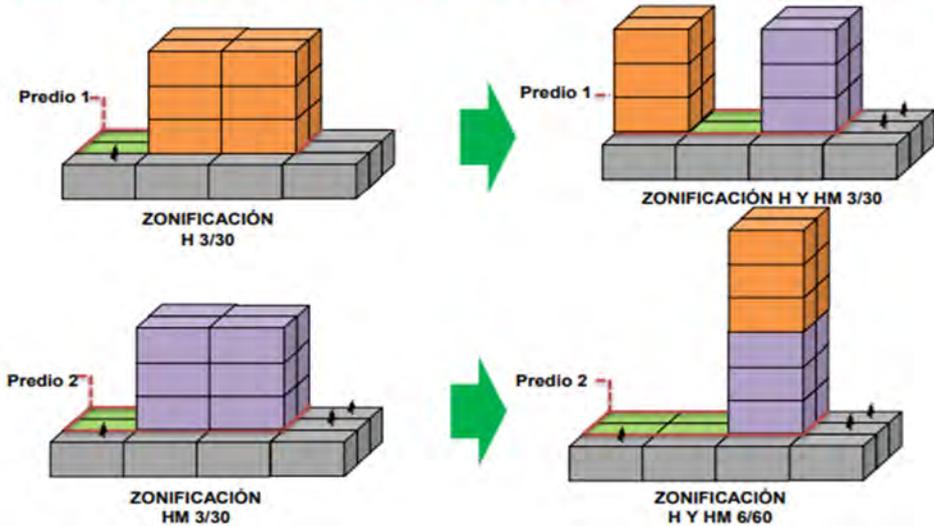
Los inmuebles que cuenten con certificados de derechos adquiridos, podrán participar en un polígono de actuación, manteniendo la superficie y usos acreditados, pudiendo relocalizar en el nuevo proyecto se pretenda ejecutar.



Instrumentos para el Desarrollo Urbano  SEDUVI

Constitución de Polígono de Actuación

EJEMPLO: DOS O MÁS PREDIOS NO COLINDANTES (ZONAS HOMOGENEAS)



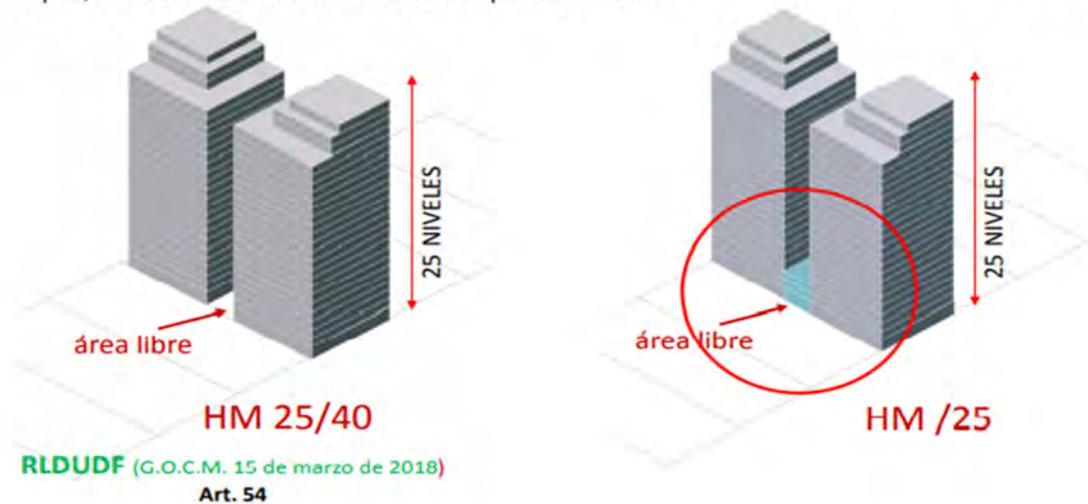
SEDUVI, Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda de la CDMX, Coordinación Gral. De Desarrollo Urbano, Programa 104 Ciudades Planeación y Desarrollo Regional de Municipios, presentación.

Las únicas áreas emisoras que pueden otorgar superficie a incrementar, su máxima intensidad de construcción, para la aplicación del con base a los programas y normas de Desarrollo Urbano de su Ley y RTPDU con base a Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (08 abril 2005) y su Reglamento, serán las áreas de Conservación Patrimonial y las Áreas de Actuación en Suelo de Conservación.

Aprovechamiento del porcentaje de área libre

OPERACIONES DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA.

II. El aprovechamiento del porcentaje de área libre determinada por la zonificación vigente para el predio receptor, incrementando el Coeficiente de Ocupación del Suelo.



SEDUVI, Secretaria de Desarrollo Urbano y vivienda de la CDMX, Coordinación Gral. De Desarrollo Urbano, Programa 104 Ciudades Planeación y Desarrollo Regional de Municipios, presentación.



La técnica especificada para estimar el valor del suelo, es a través de la Metodología Residual, que por medio del estudio de mercado determinando el valor máximo que se puede vender o pagar por él, descontando la inversión del proyecto, permisos, financiamientos y todo lo necesario para su construcción y su venta o valor de negocio, el residual es ese el Valor máximo que pagaría un inversionista por el m² de superficie de terreno, en función al valor del suelo de la ubicación del inmueble receptor, y este valor se le aplica al pago del STPDU, de los m² solicitados, para intensidad de construcción legalmente permisible, entre el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), dando por resultado los m² a pagar en el Fideicomiso, estimado por un perito en valuación que sea asignado por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario. (Ver apartado 1.5 Marco Legal, artículo 23 de del Reglamento para la Operación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, versión 13 de agosto del 2002 y como ejemplo el desarrollo del caso específico de esta Tesina).

I.5 Marco Legal

Tratare de resumir y describir el marco general de la leyes y normas que rigen a los organismos que regulan la protección de los edificios históricos del patrimonio cultural, y la comunión con nuestras propias leyes al respecto de su protección, fundamento por el cual se crea el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano.

Ámbito Internacional

²⁶Legislación y Organismos de la Arquitectura Patrimonial

²⁷Se dividen en tres para su mayor entendimiento:

A. Organismos Internacionales: UNESCO, ICOM, ICOMOS y ICCROM.

B. Convenciones internacionales para la protección y defensa del patrimonio.

Conferencias de Atenas de 1931, Convención de La Haya de 1954, II Congreso de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, Venecia, 1964. Convención para la protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, Paris, 1972. Convenciones sobre el Patrimonio Cultural Subacuático (2001), Convención para la Salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial, UNESCO, 2003.

C. Documentos:

Carta de Atenas, 1931, 1933.

Es un manifiesto urbanístico por el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna (CIAM), celebrado Patris II en 1931 en la ruta Marsella- Atenas- Marsella, siendo publicado en 1942 por Le Corbusier. En esta carta se expone la creación de una ciudad ordenada conformando un modelo urbanístico progresista. (La arquitectura que da carácter e identidad la que debe permanecer, la que “simboliza el alma colectiva”).

Cuadro 3.-Hecho por Sheila Michell Piñones García el 15 mayo 2020, Datos del conferencias de la Doctora Susana Fernández Águila y resultados de la investigación obtenidos de publicaciones en internet de cada referencia citada.

²⁶ Dr. Susana Fernández Águila, clases y conferencias.

²⁷ http://agrega.juntadeandalucia.es/repositorio/08052017/e8/es-an_2017050812_9140237/resumen.html

Documentos de la UNESCO e IAPH (Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico) (1954).²⁸

En España la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español (PHE), y Ley 14 /2007 de Patrimonio Histórico de Andaluz, se compone de todos los bienes de la cultura, materiales e inmateriales, en cuanto se encuentren en Andalucía y revelen un interés artístico, histórico, arqueológico, etnológico, documental, bibliográfico, científico o industrial, para la Comunidad Autónoma, incluidas las particulares lingüísticas". Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, está desarrollando diferentes proyectos para contribuir al conocimiento, protección y salvaguarda del patrimonio contemporáneo, patrimonio inmaterial, paisajes culturales, patrimonio subacuático y patrimonio industrial.

²⁹Convenio de la Haya (Países Bajos), (1954).

Como consecuencia de la destrucción masiva del patrimonio cultura durante la Segunda Guerra Mundial, es el primer tratado internacional con vocación mundial dedicado a la protección del patrimonio cultural en caso de conflicto armado.

²⁸ Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, Consejería de Cultura (Junta de Andalucía). <https://www.yumpu.com/es/document/read/14864791/que-es-patrimonio-cultural-iaph-instituto-andaluz-del-patrimonio->

²⁹ Delegación Permanente de España ante la UNESCO, Convención 1954, <http://www.exteriores.gob.es/RepresentacionesPermanentes/unesco/es/QueeslaUNESCO/Convenciones/Paginas/Convenci%C3%B3n-de-1954.aspx#:~:text=La%20Convenci%C3%B3n%20para%20la%20Protecci%C3%B3n,dedicado%20a%20la%20protecci%C3%B3n%20del>

³⁰ **Comisión Franceschini (años 60,1964-1967).**

Gobierno Italiano encarga a Francesco Franceschini a crear una comisión para revisar el ordenamiento jurídico y la administración cultural. Definir a los bienes culturales como “bienes materiales testimonios de la civilización” Son objetos únicos e insustituibles, de ahí deriva su valor cultural.

³¹ **Carta de Venecia, 1964.**
Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios

ICOMOS, ICOM, UNESCO. Ampliación de la Carta de Atenas. Los principios deben presidir: La conservación y la restauración de los monumentos que sean establecidos en un plan Internacional, dejando que cada Nación cuide de asegurar su aplicación en el marco de su propia cultura y de sus tradiciones. Conservación restauración, mantenimiento, tratamiento en las excavaciones arqueológicas, Documentación y Publicación, todos los trabajos de desmontaje, consolidación, recomposición y reintegración.

³² **Carta del Restauero, 1972**

Ampliación Carta Restauero 1932. Cesare Brandi, La Restauración “es cualquier intervención dirigida a devolver la eficiencia a un producto de la actividad humana, siendo la obra de que condiciona la restauración y no al revés.” Normativa para salvaguardar y restaurar los diversos elementos arquitectónicos, escultóricos, pictóricos, arqueológicos, etc. Describe la metodología necesaria para el reconocimiento de intervención restaurativa del

Cuadro 4.-Hecho por Sheila Michell Piñones García el 15 mayo 2020, Datos del conferencias de la Doctora Susana Fernández Aquila y resultados de la investigación obtenidos de publicaciones en internet de cada referencia citada.

³⁰ Turismo, patrimonio cultural, https://html.rincondelvago.com/patrimonio-cultural_7.html.

³¹ ICOMOS Consel Internacional Des Monuments Et Des Sites, Internacional Council on Monuments and Sites https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf, consultada 09 junio 2020.

³² Legislación del Patrimonio C+R 2017 http://legislaciondelpatrimoniocr2017.blogspot.com/2017/05/1972-carta-del-restauro_22.html#:~:text=La%20Carta%20del%20Restauero%20de,la%20restauraci%C3%B3n%20y%20no%20al consultado 09 junio 2020

Las Normas de Quito (Ecuador 1977)³³

Carta Quito 1967-1977, Explica el empobrecimiento que se ha dado en algunos países de América latina que ha afectado al patrimonio cultural propio de esos países y para preservarlo es importante que se dé una serie de medidas de cooperación entre los diferentes estados. Para proteger los Centros Históricos por su valor cultural y turístico, y que se han hecho esfuerzos considerables en la materia de restauración y conservación, rescate del patrimonio histórico, cultural y social de América Latina, donde participaran directamente los habitantes de los pises interesados, con la cooperación inmediata de los organismos internacionales de cultura y financiamiento. La formación de arquitectos y urbanistas y otras especialidades que estén calificados en las técnicas de restauración eficiente, y seguir las reglas que hay para este tipo de proceso.

³⁴ Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas (Carta De Washington 1987).

Ratificación de la Carta Venecia 1964 “Los valores a conservar son el carácter histórico de la población o del área urbana y todos aquellos elementos materiales y espirituales que determinan su imagen”, incluye a su apartado c) “la forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior).

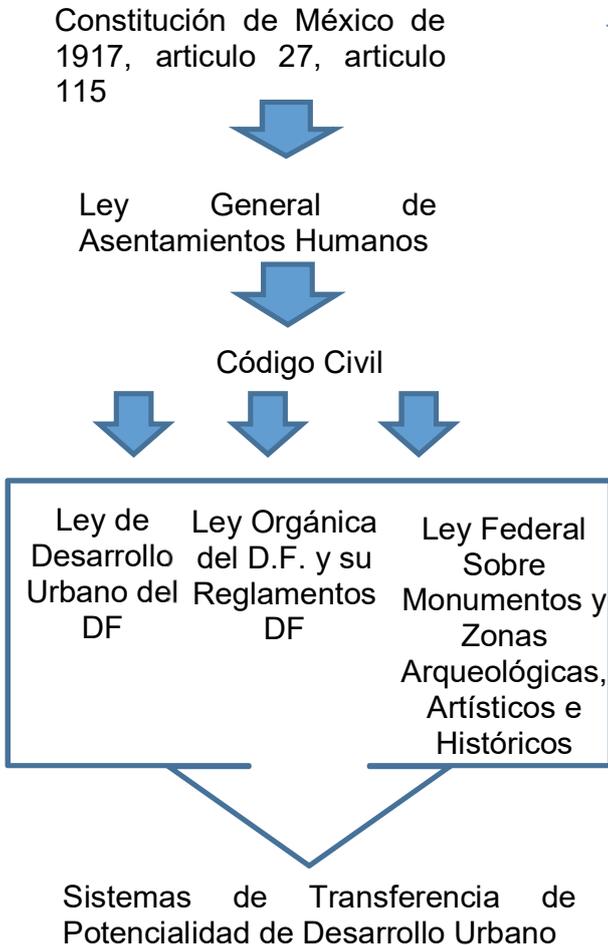
Cuadro 5.-Hecho por Sheila Michell Piñones García el 15 mayo 2020, Datos de conferencias de la Doctora Susana Fernández Aquila y resultados de la investigación obtenidos de publicaciones en internet de cada referencia citada.

Recomendación sobre la Salvaguarda de la Cultura Tradicional. UNESCO. París, 1989.
 Recomendación sobre la protección del Patrimonio del siglo XX (1991).
 Carta Internacional sobre el turismo cultural. ICOMOS, México, 1999.
 Declaración de Kinshasa sobre el tráfico Ilícito de bienes culturales, 1996.
 Carta Nara sobre la noción de autenticidad de la conservación del Patrimonio Cultural, Nara, Japón, UNESCO 1994.
 Convenio Europeo del Paisaje (2000).

³³ Daniela González Viveros /22/03/27<https://www.doccity.com/es/resumen-carta-de-quito-1967/4108840/>

³⁴ Revista Museu Cultura levada a serio, Fonte: PRIMO, Judite. Museologia e Patrimônio: Documentos Fundamentais – Organização e Apresentação. Cadernos de Sociomuseologia/ nº 15; Págs.193-196; ULHT, 1999; Lisboa, Portugal. <https://www.revistamuseu.com.br/site/br/legislacao/patrimonio/228-carta-de-washington.html>

Ámbito Nacional



Artículo 27 da pauta a los gobiernos locales para definir el uso de suelo (planes de desarrollo urbano y planes parciales).

Artículo 115 Facultad para gravar la plusvalía del suelo. Traducida en impuesto predial de poco monto y con repercusión parcial en el costo parcial de obras públicas a propietarios y terrenos beneficiados a través de contribuciones de mejora.

Responsabilidad de la Federación de los Estados y Municipios elaborar los programas de Desarrollo Urbano

Ley de Planificación y Zonificación creada en 1933, los cuales se indicaban como se deseaban que fuesen las ciudades. Aunque no tuvo éxito.

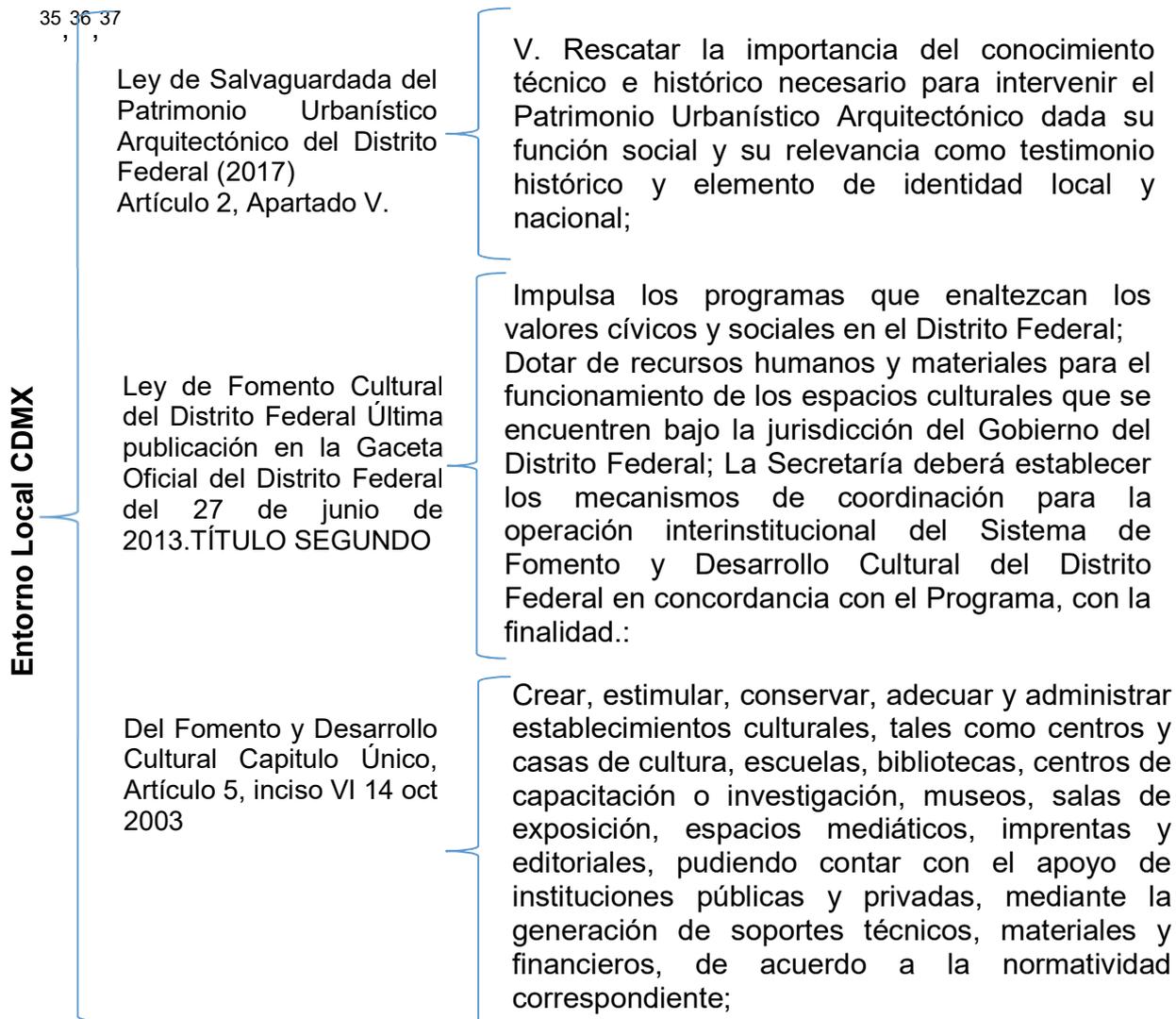
2ª. Ley creada en 1936, El Organismo Técnico para realizar el proceso de planeación: El cual realizó los proyectos parciales rebasados por el acelerado crecimientos de la Ciudad de México.

Hasta 1976 el estado con una planeación obligatoria, promulga las primeras disposiciones en materia de Desarrollo Urbano y demás preceptos relacionados. El Organismo Técnico para realizar el proceso de planeación: El cual realizó los proyectos parciales rebasados por el acelerado crecimientos de la Ciudad de México.

Entrando en vigor la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal ahora Ciudad de México, que entra en vigor en 1980 y actualizada en 1982. De este surge el Programa General del cual nacen 16 Programas Parciales como Instrumentos Normativos de Ordenamiento Territorial, a través de la Zonificación secundaria que determina los Usos, destinos y reservas, que podrán dedicarse a los predios y sus construcciones de cada una de las 16 delegaciones y sus límites.

Cuadro 6.-Hecho por Sheila Michell Piñones García el 15 junio 2020, resultado de la investigación de datos obtenidos de la Publicación del Profesor Carlos Morales Schechinger, profesor UNAM y del Lincoln Institute of Land Pilicy de agosto 2004, Datos del conferencias de la Doctora Susana Fernández Aquila y Diagrama Unifilar del EVI Hector Manuel Velazco Juárez Tesis La Transferencia de Potencialidad y su repercusión en la Valuación Inmobiliaria e investigación de las Publicaciones del Diario Oficial de la Federación de cada Ley mencionada.





³⁵ LEY DE SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO URBANISTICO ARQUITECTONICO DEL DISTRITO FEDERAL Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de abril de 2000. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 12 de enero de 2017 http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2017/LEY_SALVAGUARDA_PATRIMONIO_URBANISTICO_%20ARQUITECTONICO_12_01_2017.pdf

³⁶ LEY DE FOMENTO CULTURAL DEL DISTRITO FEDERAL Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de octubre de 2003 Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 25 de junio de 2019 TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO ÚNICO OBJETO Y PRINCIPIOS http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2019/LEY_FOMENTO_CULTURAL_25_06_2019.pdf.

³⁷ LEY DE FOMENTO CULTURAL DEL DISTRITO FEDERAL Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de octubre de 2003 Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de junio de 2013. <http://www.aldf.gob.mx/archivo-9c06ddbcaee0ddfad1a6b75efb1f04d5.pdf>



Gráfica 3.- Junta de Coordinación Centro Histórico. Fuente: Creado por Autoridad del Centro Histórico, 2016



Diagrama 2.- La Autoridad del Centro Histórico (ACH) es la encargada de ejecutar el PIMCH 2017-2022, con el auxilio de las otras Instancias Junta de Coordinación CH Fuente: Creado por la ACH, 2016

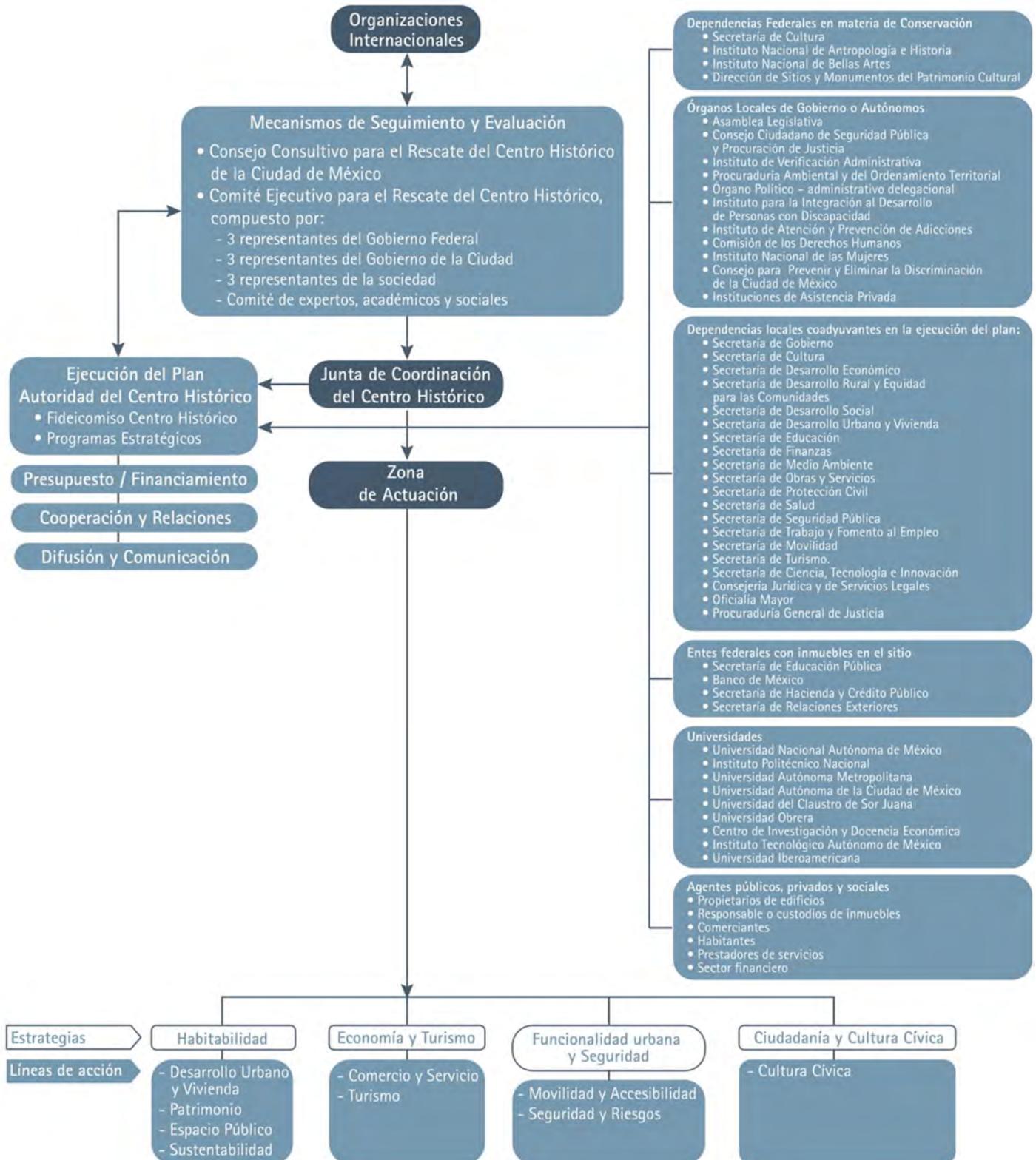


Diagrama 1.- Modelo de Gestión. Fuente: Creado por la Autoridad del Centro Histórico, 2016

Antes de entrar en materia de la descripción de cada ley y reglamento que norman el Sistema de Transferencia de Potencialidad hagamos un pequeño resumen de los conceptos para la clasificación de los inmuebles catalogados, que es importante que se tenga presente sobre todo para los propietarios, inversores, desarrolladores, valuadores, arquitectos, ingenieros, gestores, financieros, gente profesional que se dedique al desarrollo inmobiliario, tengan claro la información con la que deben contar para desarrollar de manera integral cualquier proyecto cuando exista en un terreno un inmueble histórico. Conocer el nivel de protección, si está protegido, si está catalogado por el INAH o el INBAL, para que sea considerado en el proyecto, para que sea reutilizado, o conservar las bahías protegidas, conservarlo, restaurarlo, integrarlo a la nueva Arquitectura dependiendo su solución de su análisis financiero y/o avalúo.

Los inmuebles que deben ser considerados Históricos son:

- Su Época

{	Los que datan del siglo XVI al siglo XIX INAH
	Lo que son de del siglo XIX a mediados del siglo XX INBAL.
- Su uso original
- Su vinculación con la historia Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas del 6 de mayo de 1972.

Un inmueble catalogado tiene una declaratoria publicada y emitida por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y/o Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).

El catálogo se forma con datos generales como; edad, estilo, género, documentos legales, fotografías, material gráfico y cualquier otro documento impreso.

Se puede consultar en la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos INAH/CONACULTA.

Los inmuebles de 1901 a la fecha, son catalogados por el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, y se pueden consultar en la Dirección de Arquitectura y Patrimonio Artístico Inmueble INBA/CONACULTA.



³⁸ **Acuerdo por el que se aprueba la aplicación del Sistema de Transferencia y Potencialidad de Desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad de México. (CHCM) (no. 028)**

Resumen: Fundamentado en el Art. 27, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en los artículos 1o, 2o, 3o, 9o, 12 y 16 de la Ley de Planeación; 1º, 2º, 5º, 9º, 15, 26, 44, de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal; 1º, 2º y 3º, de la Ley de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, 1º y 2º de la Ley General de Bienes Nacionales, 1º, 2º, 3º, 4º, 28, 31 y 32 de la Ley General de asentamientos humanos; 1º, 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º, 8º, 9º, 13, 14, 18 de la Ley de desarrollo Urbano del Distrito Federal; 1º, 15, 17, 32, 33 y 34 de la Ley Orgánica del departamento del Distrito Federal.

Que el CHCDMX es el perímetro territorial declarado como zona de monumentos históricos mediante **Decreto Presidencial de fecha 9 de abril de 1980, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 11 del mismo mes y año**, se reconoce como Patrimonio Monumental de carácter Mundial.

El Programa de Revitalización del CHCDMX, requiere de recursos financieros suficientes y de la participación de los sectores público, social y privado con base en los instrumentos de fomento y estímulo del Programa General del Programa Director de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PGPDDUDF). Para rescatar de la degradación los inmuebles y zonas de carácter patrimonial, histórico y urbano cultural que deben ser restaurados y puestos en funcionamiento al servicio de los habitantes de acuerdo con sus características.

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

Como respaldo a este programa **la Dir. Gral. De Reordenación Urbana y protección Ecológica**, propone, coordina y ejecuta las políticas del Depto. del D.F. en materia de planificación Urbana, integra el Programa de Desarrollo Urbano y coordina estas junto con la Administración Pública Federal para aplicarla a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, el cual expide el siguiente:

³⁸ Diario oficial de la Federación DOF: 19/07/1988;
http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4751743&fecha=19/07/1988

Acuerdo.

PRIMERO. El Sistema Nacional de Planeación Democrática aprueba la aplicación del STPDU de los Inmuebles que se refieren al presente acuerdo con base al Programa General y los Programas Parciales Generales de Desarrollo Urbano del D.F. y otras aplicables.

SEGUNDO. El STPDU reconoce la intensidad de construcción que resulte excedente de los inmuebles localizados en el perímetro "A", del CH, a partir de su área ya construida, hasta llegar a 6 veces al área de terreno de que se trate, y autoriza su transferencia hacia otras zonas y predios de los cuales se podrá construir de la misma en forma adicional a la señalada por los **Programas Parciales Delegacionales**, con base en la **Norma Técnica Complementaria número 37** de éstos **con la finalidad de transformar el valor de la transferencia en recursos económicos que se destinarán para el rescate, restauración, salvaguarda o revitalización y mantenimiento de los inmuebles generadores de dicha intensidad de construcción.**

TERCERO.- Para efectos de lo dispuesto anteriormente, el Depto. del D.F.(DDF) celebrará los convenios necesarios para transferir la intensidad de construcción excedente a otros inmuebles receptores de dicha potencialidad, en los cuales podrá construirse ésta en forma adicional a la permitida por el Programa Parcial y sus Normas Técnicas complementarias correspondientes, siempre que el inmueble o inmuebles receptores se localicen en zonas secundarias clasificadas preferentemente como: Centro Urbano; Subcentro Urbano; Corredor Urbano "C" o, Corredor Urbano "CS". Así como en el perímetro "B" del Centro Histórico o en otras zonas secundarias donde el propio Departamento lo determine como conveniente para la Ciudad, de acuerdo con la capacidad de la infraestructura instalada y otros beneficios, tanto para la zona donde se localice el inmueble generador como en la que se localice el inmueble receptor.

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

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

SEXTO.- Con la suma de metros cuadrados transferibles, **el Depto. del D. F. constituirá la reserva de intensidades de construcción del Centro Histórico de la Ciudad de México, a partir de la cual autorizará su transferencia en favor de las personas físicas o morales,**

públicas o privadas que estén de acuerdo en constituirse como fideicomitentes en apoyo al programa de revitalización de dicho Centro.

SÉPTIMO.- Se promoverá la constitución de un **fideicomiso privado de inversión creciente a la tasa de interés más alta posible, para la captación y aplicación de recursos financieros para el Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México**, que se constituirá con los recursos financieros provenientes de las donaciones o aportaciones que realicen los beneficiados por las autorizaciones de transferencia de potencialidad de desarrollo, y de las personas físicas o morales que más adelante se mencionan:

1. Fideicomitentes: Los donantes, propietarios de inmuebles receptores, 2. Fideicomitentes por Suscripción: Cualesquiera persona física o moral, pública o privada, que sea invitada como aportante de bienes, servicios o recursos. 3. Fideicomisario "A": El Departamento del Distrito Federal. 4. Fideicomisario "B": En los términos de este Acuerdo, los propietarios de los inmuebles generadores de potencialidad de desarrollo del Centro Histórico de la Ciudad de México. 5. Fiduciaria: La institución que determine el Departamento del Distrito Federal. 6. Objeto: El objeto del Fideicomiso será: a). Ser el instrumento para la captación de los recursos económicos para las obras de rescate, restauración, preservación, mantenimiento, promoción inmobiliaria y salvaguarda del patrimonio urbano cultural, arquitectónico y artístico del CHCDMX. b) Realizar las gestiones que sean necesarias para la administración de los recursos financieros y bienes materiales que se aporten o afecten al Fideicomiso antes mencionado. c) En el caso de otorgar financiamientos por instrucciones del Fideicomisario "A", recuperar el producto conforme a las condiciones definidas en los contratos o convenios que se suscriban con los beneficiarios y, en su caso, reinvertir los productos de los bienes propios del Fideicomiso. 7. Patrimonio: se constituirá con: a). Las aportaciones de donativos de personas físicas o morales de carácter público o privado. b). Los rendimientos financieros de la inversión del capital y de la reinversión de los intereses, y de las demás operaciones que con recursos del Fideicomiso se generen. c). Cualesquiera otras cantidades, bienes muebles o inmuebles y servicios que por cualquier título legal adquiera el Fideicomiso o se afecten a él. 8. Contará con un Comité Técnico para la administración de los fondos y la asignación de los recursos económicos, que será el órgano de apoyo para la coordinación, instrumentación y ejecución conforme a la normatividad aplicable de las acciones inherentes al Programa. 9.- Este Comité Técnico será presidido por el titular de la Jefatura del DDF o por la persona que éste designe, y se integrará por un representante con voto de los sectores público, social y privado. (Ver detalle en la ley)

OCTAVO.- Todos los gastos correspondientes a los estudios, anteproyectos y proyectos ejecutivos del Programa, así como de las obras respectivas, se realizarán con cargo a los fondos del Fideicomiso conforme a las determinaciones del Comité Técnico, de la siguiente manera:

NOVENO.- Para reducir el déficit de estacionamientos que presenta el CHCDMX, se podrá autorizar la construcción de estacionamientos de servicio al público en los inmuebles que actualmente tiene identificados como baldíos del DDF, siempre que su intensidad de construcción no rebase 3.5 veces al área del terreno y su altura no sobrepase de 12.00 metros sobre nivel de banqueta; en cuyo caso sus propietarios podrán acreditar a su favor una

intensidad excedente de 6.0 veces el área del *terreno*, cuya utilización o comercialización fuera del CHCDMX con autorización del DDF con base en este Acuerdo, quedará a favor de dichos propietarios.

DÉCIMO. - La duración del este Acuerdo será de 25 años. En todo caso, el Comité realizará evaluaciones quinquenales que le permitan proponer al Jefe del DDF su prórroga o la reducción de su duración.

³⁹Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2010) Reformado 2017

Titulo Quinto

De la Ejecución de los Instrumentos de Planeación

Capítulo Tercero

De la Transferencia de Potencialidad

Resumen:

Art. 82. El STPDU, es un instrumento de planeación y ordenamiento con el objetivo de lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios de la Ciudad, para generar recursos para el mejoramiento, rescate y protección del patrimonio cultural urbano, principalmente del CH, así como de áreas de actuación en suelo de conservación. En el caso del suelo urbano, se podrán transferir los derechos excedentes en intensidad de construcción permisible, no edificados, de un predio a otro, conforme al reglamento. En el caso del suelo de conservación, dependerá de lo que determine la Secretaría, previa opinión de la Secretaría del Medio Ambiente.

Art. 83. Los recursos que se obtengan del STPDU se aplicarán a la rehabilitación, mejoramiento y conservación del patrimonio cultural urbano y del suelo de conservación, pudiéndose aplicar un porcentaje para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad, especialmente del espacio público en los términos que señale el reglamento.

Art. 84. Las áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad, apegados al reglamento y los programas, los recursos que se obtengan serán para la rehabilitación, mejoramiento y conservación de esos mismos territorios. Las áreas de actuación en el Suelo de Conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo.

Art. 85. Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia, en función de los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor. Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

³⁹ Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 15 de julio de 2010 Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 23 de Marzo de 2017, consultada el 26 junio 2020, http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2017/LEY_DESARROLLO_URBANO_23_03_2017.pdf

**⁴⁰Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano de la CDMX
Publicado en la Gaceta Oficial (15 marzo 2018)**

**Título III
El ordenamiento Territorial
Capítulo III**

Del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU).

Resumen:

Art. 51. El STPDU podrá aplicarse en todo el territorio de la CDMX, de acuerdo a los Programas Para su aplicación los inmuebles catalogados y los que se ubiquen en suelo de conservación serán exclusivamente emisores de potencialidad de desarrollo, con el fin de rehabilitarlos y conservarlos, excepto en los que se prohíba en los programas parciales de desarrollo urbano (PPDU). La aplicación del sistema debe ser preferencialmente proveniente del CH y de las Áreas Naturales Protegidas (ANP).

Compete a la Secretaría del Medio Ambiente (SMA) determinar los valores ambientales potenciales que puedan ser transferibles en suelo de conservación como áreas emisoras, así como determinar las obras y acciones en las que podrán invertirse los recursos que generen las transferencias de potencial, mismas que deberán ser realizadas a través del fideicomiso. La Secretaría deberá emitir resolución que establezca los coeficientes de utilización y coeficientes de ocupación del suelo, así como altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

Art. 52. La intensidad de construcción no desarrollada en inmuebles públicos o privados, susceptible de transferirse a otros predios e inscrita en el Padrón de predios emisores de potencialidad, constituye la reserva del STPDU y se administrará por la Dirección General de Desarrollo Urbano (DGDU).

Art. 53. Son considerados predios receptores, los que se encuentren en áreas con Potencial de Desarrollo, con Potencial de Reciclamiento, de Integración Metropolitana y donde apliquen las normas de ordenación generales números 10 y/o 12 o los que la Secretaría por considerar proyectos viables autorice.

Art. 54. Las operaciones de STPDU consisten en:

- I. El incremento de metros cuadrados de construcción para aumentar niveles, sujetándose siempre a los usos del suelo y densidad de población determinadas en la zonificación secundaria establecida por el Programa donde se localiza el predio receptor;
- II. Y. El aprovechamiento del porcentaje de área libre determinada por la zonificación vigente para el predio receptor, incrementando el Coeficiente de Ocupación del Suelo.

⁴⁰ Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del DF, publicada en la Gaceta Oficial de la CDMX el 15 de marzo del 2018, consultada el 27 junio del 2020.
http://www.paot.org.mx/centro/reglamentos/df/pdf/2018/RGTO_LEY_DEDESARROLLO_URBANO_DF.pdf

Art. 55. El Fideicomiso del STPDU, a través de su órgano de control y administración, en coordinación con la DGDU, integrará la reserva del STPDU con el potencial transferible de los predios que soliciten su registro en el Padrón de predios emisores de potencial.

Sección Primera

Del Padrón de los Predios Emisores de Potencialidad de Desarrollo Urbano

Resumen:

Art. 56. Los propietarios de predios particulares y las dependencias y órganos de la administración pública que sean titulares de predios públicos, interesados en emitir potencial, deberán solicitar a la Secretaría su inscripción en el Padrón de predios emisores de potencial presentando la documentación derivada de los requisitos establecidos en la normatividad aplicable.

Art. 57. Las solicitudes serán dictaminadas por la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana (CGDAU) y de ser procedentes, se inscribirán en el Padrón de predios emisores de potencialidades, adquiriendo la calidad de predio emisor. Una vez que el potencial constructivo sea transferido a un predio receptor mediante cesión onerosa, el propietario del predio emisor podrá solicitar la aprobación de recursos al fideicomiso para la rehabilitación del inmueble emisor, conforme a un programa de obra o programa de acciones de mejoras, previo visto bueno del comité del fideicomiso. La asignación de los recursos deberá ser en correlación al potencial emitido conforme a lo determinado por el avalúo correspondiente. En caso que el predio presente un remanente de potencial transferible podrá ser aprovechado para otra operación.

Art. 58. Cuando el solicitante utilice el potencial transferible de su predio, sin haber obtenido su baja del Padrón, se hará acreedor a la multa que determine la Secretaría de acuerdo a la gravedad del caso, la cual podrá ser de hasta de mil 34 veces la Unidad de Medida y Actualización vigente en el momento de la sanción. Asimismo, se procederá a la demolición de la superficie de construcción no autorizada, cuyos gastos de ejecución correrán a cargo del propietario del inmueble.

Sección Segunda

Del Procedimiento de Recepción del Potencial de Desarrollo Urbano

Resumen:

Art. 59. Los interesados en la adquisición de potencial de desarrollo urbano deben solicitarlo por escrito a la Secretaría, a través de la DGDU.

Art. 60. Una vez autorizada la operación de transferencia, el propietario del predio receptor realizará la cesión onerosa al Fideicomiso del STPDU, (FSTPDU) de acuerdo al avalúo que se formulará conforme al Código Fiscal de la Ciudad de México (CFCDMX). La Secretaría, con base en el avalúo mencionado, formulará y entregará al interesado el formato de pago de derechos por concepto de inscripción en el Registro de los Planes y Programas, conforme al CFCDMX, considerando únicamente el valor de la tierra, para que el interesado efectúe el pago ante la Tesorería de la Ciudad de México (TCDMX).

Art. 61. Para que la Secretaría inscriba la resolución correspondiente en el Registro de los Planes y Programas y en el Registro Público de la Propiedad, el solicitante deberá presentar

los recibos de pago emitidos por la TCDMX, por concepto de derechos de inscripción al Registro de los Planes y Programas, en Registro Público de la Propiedad y por la cesión onerosa al FSTPDU. Una vez inscrita la resolución, el interesado solicitará el certificado que ampare la nueva intensidad de construcción permitida en el predio. El potencial transferido será susceptible de edificarse o aprovecharse hasta que se cuente con el certificado correspondiente.

Para realizar el trámite del Sistema de Transferencia de Potencialidad

⁴¹Aplicación del STPDU (Predio Receptor)

- 1.- El ciudadano deberá entregar los Documentos que acrediten su identificación.
- 2.- Documentos que acrediten la Personalidad su personalidad Jurídica
Antes de realizar el trámite debe considerar: Una vez determinada la procedencia de la solicitud, se requerirá Avalúo a Valor Comercial del inmueble, cuyo costo y pago se realizará a favor de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario; posteriormente, se llevará a cabo el pago de una Cesión Onerosa a favor del Fideicomiso del Sistema de Transferencias de Potencialidades de Desarrollo Urbano, por la recepción de la Transferencia, y finalmente, se cubrirán los derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, por la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Predio Receptor, ante la Secretaría de Administración y Finanzas (Tesorería de la Ciudad de México).
- 3.-Deberá llenar el formato TSEDUVI-CGDAU_ADS_1
- 4.- El costo en caso de ser procedente para el trámite es de \$5,710.00 con base al Art.235CFCDMX.2020
- 5.- El ciudadano tendrá que Ingresar en Área de Atención Ciudadana de SEDUVI, con el volante de Revisión Previa, donde se asignará Folio, sello de cotejo, informando del plazo de respuesta correspondiente al interesado.
- 6.- SEDUVI revisará y analizará la documentación, elabora la solicitud de Avalúo a Patrimonio Inmobiliario, se notifica con la Carta de Aceptación de Pago de Avalúo al usuario.
- 7.-El ciudadano entrega Pago de Avalúo en Oficialía de Partes de la SEDUVI.
- 8.-El ciudadano realizará el pago por la superficie a obtener mediante el Sistema de Transferencia de Potencialidades.
- 9.- SEDUVI preparará y enviará la resolución para publicación en Gaceta Oficial en Consejería Jurídica y Servicios Legales.
- 10.- El ciudadano entregará el recibo de pagado de los derechos de inscripción en la Dirección del Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano en Oficialía de Partes de la SEDUVI.
- 11.-SEDUVI elaborará oficio de Inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, se notifica al usuario.
- 12.- El ciudadano deberá solicitar el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo en Área de Atención Ciudadana.

⁴¹Página Seduvi, apartado Tramites y Servicios, apartado STPDU, (Predio Receptor)
<https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/index.php/ts/501/0>

Ubicación: Amores 1322, Col. Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, 03100,
Lunes a viernes 08:30 - 13:30, 51302100 ext. 2112

Si el trámite procede, obtendrás una resolución permanente y el tiempo estimado será de 90 días hábiles.

 	GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO	SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA	Folio: <input type="text"/>
		Clave de formato:	TSEDUVI-CGDAU_ADS_1
NOMBRE DEL TRÁMITE/SERVICIO O ACTIVIDAD DE SIMILAR NATURALEZA:		Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor)	
Ciudad de México, a <input type="text"/>		de <input type="text"/>	
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda			
Presente			
<small>Declaro bajo protesta de decir verdad que la información y documentación proporcionada es verídica, por lo que en caso de existir falsedad en ella, tengo pleno conocimiento que se aplicarán las sanciones administrativas y penas establecidas en los ordenamientos respectivos para quienes se condicen con falsedad ante la autoridad competente, en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y con relación al 311 del Código Penal para el Distrito Federal.</small>			
Información a la persona interesada sobre el tratamiento de sus datos personales			
<p>La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, con domicilio en Av. Insurgentes Sur No. 235, Col. Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México, es la responsable del tratamiento de los datos personales que proporcione para este trámite, los cuales serán protegidos en el Sistema de Datos Personales Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor), con fundamento en los artículos 1, 2, 8, 11, 21, 24 fracciones I y XXIII y 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y 1, 3 fracciones XXIX y XXXIV, 4, 6, 9, 10, 11, 16 fracciones I y VI del Reglamento de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México.</p> <p>Los datos personales que se recaben en este formato serán utilizados con la finalidad de revisar el cumplimiento de los requisitos del trámite denominado Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Receptor) y emitir, en su caso, la autorización correspondiente.</p> <p>Para las finalidades antes señaladas, se solicitan datos personales de tipo identificativo, biométrico, fiscal y, en su caso, patrimonial, los cuales tendrán un ciclo de vida permanente para efecto de su conservación en archivo histórico. Usted podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición de sus datos personales (derechos ARCO), así como la revocación del consentimiento directamente ante la Unidad de Transparencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, ubicada en Av. Insurgentes Sur No. 235, planta baja, Col. Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México o bien, a través del Sistema INFOMEX (www.infodf.org.mx) o la Plataforma Nacional de Transparencia (http://www.plataformadetransparencia.org.mx) o en el correo electrónico seduvitransparencia@gmail.com. Si desea conocer el procedimiento para el ejercicio de estos derechos, puede acudir a la Unidad de Transparencia, enviar un correo electrónico a la dirección señalada o comunicarse al TEL-INFO (5536 4635).</p>			
DATOS DE LA PERSONA INTERESADA (PERSONA FÍSICA)			
<small>* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios.</small>			
Nombre (s) <input type="text"/>			
Apellido Paterno <input type="text"/>	Apellido Materno <input type="text"/>		
Identificación Oficial <input type="text"/>	Número / Folio <input type="text"/>		
<small>(Credencial para votar, pasaporte, licencia de conducir, Cartilla del Servicio Militar Nacional o póliza profesional)</small>			
Nacionalidad <input type="text"/>			
En su caso			
Documento con el que acredita la situación migratoria y estancia legal en el país <input type="text"/>			
Fecha de vencimiento <input type="text"/>	Actividad autorizada a realizar <input type="text"/>		
DATOS DE LA PERSONA INTERESADA (PERSONA MORAL)			
<small>* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios.</small>			
Denominación o razón social <input type="text"/>			
Acta Constitutiva o Póliza			
Número o Folio del Acta o Póliza <input type="text"/>		Fecha de otorgamiento <input type="text"/>	
Nombre de la persona titular de la Notaría o Correduría Pública <input type="text"/>			
Número de Notaría o Correduría <input type="text"/>		Entidad Federativa <input type="text"/>	
Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio			
Folio o número <input type="text"/>		Fecha <input type="text"/>	
Entidad Federativa <input type="text"/>			
Carta Notarial (inscripción en proceso)			

Numero de Ingreso de la solicitud de inscripción	<input type="text"/>	Fecha	<input type="text"/>
Nombre de la persona titular de la Notaría	<input type="text"/>	Numero de Notaría	<input type="text"/>

DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE LEGAL, APODERADA O TUTORA

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios en caso de que la persona actúe en calidad de representante legal, apoderada, mandataria o tutora.

Nombre (s)	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Apellido Paterno	<input type="text"/>	Apellido Materno	<input type="text"/>
Identificación oficial	<input type="text"/>	Numero / Folio	<input type="text"/>
Nacionalidad	<input type="text"/>		

Instrumento o documento con el que acredita la representación

Tipo de Poder Notarial	<input type="text"/>		
*Especificar si se trata de: Poder General, Poder Especial o Poder Limitado			
Numero o Folio	<input type="text"/>	Nombre de la persona titular de la Notaría, Correduría Pública o Juzgado	<input type="text"/>
Numero de Notaría, Correduría o Juzgado	<input type="text"/>	Entidad Federativa	<input type="text"/>
Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio	<input type="text"/>		

DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES Y DOCUMENTOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios.

Calle	<input type="text"/>	No. exterior	<input type="text"/>	No. interior	<input type="text"/>
Colonia	<input type="text"/>	C.P.	<input type="text"/>		
Acaldía	<input type="text"/>	Teléfono (fijo)	<input type="text"/>		
Correo electrónico para recibir notificaciones	<input type="text"/>				

Persona autorizada para oír y recibir notificaciones y documentos

Nombre (s)	<input type="text"/>		<input type="text"/>
Apellido Paterno	<input type="text"/>	Apellido Materno	<input type="text"/>

REQUISITOS

- | | |
|---|--|
| <p>1. Este formato debidamente requisitado.</p> <p>3. Tratándose de persona moral, acta constitutiva y documento que acredite la personalidad de representante legal. Copia simple y original para cotejo.</p> <p>5. Boleta predial del bimestre actual pagada o hasta seis bimestres anteriores pagados al ingreso del trámite. Copia simple y original para cotejo.</p> <p>No se aceptan formatos de autodeclaración o que carezcan de los datos básicos del predio: propietario, domicilio, superficie de terreno y construcción, uso y tipo.</p> <p>7. Constancia de Alineamiento y/o Numero Oficial vigente. Copia simple y original para cotejo.</p> <p>9. Reporte fotográfico que contenga, por lo menos, 10 imágenes recientes a color del predio y del área de estudio, en las que se muestren los usos de suelo y las alturas de las construcciones colindantes y de la acera contraria. Incluir descripción en pie de foto y anexar croquis de ubicación de cada una de las fotografías presentadas.</p> | <p>2. Identificación oficial vigente (credencial para votar; pasaporte; licencia de conducir; Cartilla del Servicio Militar Nacional o cédula profesional) de las personas: solicitante, su representante legal y acreditada para oír y recibir notificaciones, en su caso. Copia simple y original para cotejo.</p> <p>4. Comprobante de pago de derechos correspondiente.</p> <p>6. Escritura pública del inmueble inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México o Carta Notarial que indique que se encuentra en proceso de inscripción acompañada de la Constancia de ingreso correspondiente.</p> <p>En caso de que la propiedad se acredite con resolución judicial, presentar copia certificada de la Sentencia Judicial ejecutoriada debidamente inscrita.</p> <p>En caso de inmuebles de propiedad pública, presentar documento certificado por la autoridad emisora en el que conste la asignación, el uso o destino y/o la entrega-recepción correspondiente o, en su caso, documento oficial en el que conste la donación, expropiación o procedimiento mediante el cual el inmueble se incorporó al patrimonio de la Nación o de la Ciudad de México y/o Cédula Oficial del Gobierno Local o Federal (Cabin o Indaabin) que señale las características y especificaciones del inmueble. Copia simple y original para cotejo.</p> <p>8. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigente, que indique el uso solicitado. Copia simple y original para cotejo.</p> <p>10. Memoria descriptiva del anteproyecto, en la que se incluya el cuadro de áreas por nivel y se señalen los usos de suelo y su conformación, con la propuesta de aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano. En caso de incluir en el anteproyecto construcciones existentes (demolición y/o restauración), estas se deberán especificar claramente en la memoria técnica y en los planos, y restar de la intensidad máxima permitida por la zonificación actual.</p> |
|---|--|

11. Anteproyecto a nivel esquemático, plantas y cortes, a escala 1:50, 1:75, 1:100 o 1:200, utilizando la que más se ajuste a las dimensiones del proyecto. Incluir el cuadro de áreas, señalando la balcá, escala gráfica, cotas y niveles.

13. Estudio técnico señalado en el artículo 59 del Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, suscrito por Perito o Perito en Desarrollo Urbano, en el que se establezca con precisión el incremento de metros cuadrados de construcción para aumentar niveles y/o el aprovechamiento del porcentaje de área libre y se describan las características del proyecto arquitectónico que se pretende realizar. Incluyendo el cuadro de áreas por nivel, así como los usos del suelo y sus efectos en el entorno urbano de acuerdo con el Programa Delegacional o Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente.

12. Cinco imágenes del modelo tridimensional del anteproyecto a nivel volumétrico, incluir vistas de las colindancias donde se aprecien las alturas de los edificios existentes.

14. Carnet del Perito o Perita en Desarrollo Urbano vigente, con el resello del año correspondiente y con la responsiva expresa con firma autógrafa que se refiera al trámite motivo de la solicitud. Copia simple y original para cotejo.

FUNDAMENTO JURÍDICO

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Artículo 8.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Artículos 4, 6 fracción II, 7, 10 fracción XXII, 22 y 77 fracción II.

Constitución Política de la Ciudad de México. Artículos 1 numeral 5; 3; 7 apartado A numeral 1 y 16 apartado C numeral 1.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 7 fracciones IX y XVIII, 82, 83, 84 y 85.

Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículos 16 fracción VIII y 34 fracciones XII y XXIX.

Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Artículos 1, 2 fracciones I, XII, XXII y XXIV, 30, 31, 32, 33, 39, 44, 45, 55 y 88.

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 4, fracciones I, XIII, XXXI y XXXVIII, 51, 53, 54, 55, 59, 60 y 61.

Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículo 153 fracciones III, XVII, XXII y XXXIV.

DATOS DEL TRÁMITE

Costo: Artículo, fracción, inciso, subinciso del Código Fiscal de la Ciudad de México

Artículos 235 fracción VIII y 242

Documento a obtener

Resolución

Plazo de respuesta

90 días hábiles

Vigencia del documento a obtener

Permanente

Procedencia de Afirmativa o Negativa Ficta

Proceda Negativa Ficta

DATOS DEL INMUEBLE

Calle	No. Exterior	No. Interior
Colonia		
Alcaldía	C.P.	
Cuenta Catastral	Superficie	

Título de propiedad o documento con el que se acredita la legal posesión

Escritura Pública Número		
Nombre de la persona titular de la Notaría		Número de Notaría
Entidad Federativa		
Folio de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio		
Fecha	Otro documento	

PERSONA PERITA EN DESARROLLO URBANO

Nombre		Registro No.	
Calle	No. exterior	No. interior	
Colonia			
Alcaldía	C.P.		
Teléfono	Correo electrónico		

USO DE SUELO

Uso de suelo permitido vigente	
--------------------------------	--

INFORMACIÓN DEL PREDIO

Superficie del terreno (m ²)	
Superficie de desplante (m ²)	
Superficie de área libre (m ²)	
Superficie máxima de construcción permitida (m ²)	

POTENCIAL POR ADQUIRIR

Superficie de construcción de proyecto (m ²)	
Número de niveles sobre el nivel de banquetas	
Intensidad adicional a adquirir (m ²)	Área adicional a ocupar (m ²)

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



Dibujar a lápiz y regla. Especificar el nombre de las calles que delimitan la manzana donde se localiza el predio de interés, las medidas del frente y fondo y las distancias de sus linderos a las esquinas más próximas.

Observaciones

*Una vez determinada la procedencia de la solicitud, se requerirá Avalúo a Valor Comercial del inmueble, cuyo costo y pago se realizará a favor de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario; posteriormente, se llevará a cabo el pago de una Cesión Onerosa a favor del Fideicomiso del Sistema de Transferencias de Potencialidades de Desarrollo Urbano, por la recepción de la Transferencia, y finalmente, se cubrirán los derechos de inscripción en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, por la Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, Predio Receptor, ante la Secretaría de Administración y Finanzas (Tesorería de la Ciudad de México).

PERSONA INTERESADA O REPRESENTANTE LEGAL

PERITO O PERITA EN DESARROLLO URBANO

Nombre y Firma

Nombre y Firma

LA PRESENTE HOJA Y LA FIRMA QUE APARECE AL CALCE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA SOLICITUD DEL TRÁMITE APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DEL DESARROLLO URBANO (PREDIO RECEPTOR) _____, DE FECHA _____ DE _____ DE _____.

La persona interesada entregará la solicitud por duplicado y conservará un ejemplar para usarse como recibo que contenga sello original y firma autógrafa de la persona servidora pública que recibe.

Recibió (para ser llenado por la autoridad)

Sello de recepción

Área
Nombre
Cargo
Firma



QUEJAS O DENUNCIAS

QUEJATEL LOCATEL 56 58 11 11, HONESTEL 55 33 55 33.
DENUNCIA Irregularidades a través del Sistema de Denuncia Ciudadana vía Internet a la dirección electrónica <http://www.contraloria.cdmx.gob.mx/pcontraloria/denuncia.php>

Para realizar el trámite del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo urbano

⁴²Aplicación del STPDU (Predio Emisor)

- 1.- El ciudadano deberá entregar los Documentos que acrediten su identificación.
- 2.- Documentos que acrediten la Personalidad su personalidad Jurídica
- 3.-Deberá llenar el formato TSEDUVI-CGDAU_SAD_1
- 4.- El trámite es sin Costo
- 5.- El ciudadano tendrá que Ingresar en Área de Atención Ciudadana de SEDUVI, con el volante de Revisión Previa, donde se asignará Folio, sello de cotejo, informando del plazo de respuesta correspondiente al interesado.
- 6.- SEDUVI analizará y revisará la documentación, solicitud de Opiniones en INBA e INAH. Elabora Dictamen para firma del Secretario, Constancia y Solicitud para ingreso en el Padrón de predios emisores y se notifica al usuario
- 7.-El ciudadano recibe el Dictamen, muestra identificación y firma de recibido Área de Atención Ciudadana
- 8.- SEDUVI Elabora la resolución y envía para Comité Técnico del Fideicomiso de Transferencia de Potencialidades, recibe la aprobación del Comité Elaborar oficio para el registro del Dictamen en el Padrón de Predios Emisores en Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, se notifica al usuario.
- 9.- El ciudadano solicita el Certificado Único de Zonificación del Uso de Suelo y recibe apoyo para conservación del inmueble en Área de Atención Ciudadana.

Ubicación: Amores 1322, Col. Del Valle Centro, Alcaldía Benito Juárez, 03100,
Lunes a viernes 08:30 - 13:30, 51302100 ext. 2112

Si el trámite procede, obtendrás una resolución permanente y el tiempo estimado será de 90 días hábiles.

Solicitud: Formato TSEDUVI-CGDAU_ADS_1

⁴²Página Seduvi, apartado Tramites y Servicios, apartado STPDU, (Predio Receptor)
<https://tramites.cdmx.gob.mx/inicio/index.php/ts/501/0>

		GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA		Folio: <input type="text"/>	
		Clave de formato: TSEDUVI-CGDAU_SAD_1			
NOMBRE DEL TRÁMITE/SERVICIO O ACTIVIDAD DE SIMILAR NATURALEZA		Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Emisor)			
Ciudad de México, a <input type="text"/> de <input type="text"/>					
Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda Presente					
Declino bajo protesta de decir verdad que la información y documentación proporcionada es verídica, por lo que en caso de existir falsedad en ella, sergo pimo conocimiento que se aplicarán las sanciones administrativas y penas establecidas en los ordenamientos respectivos para quienes se sancionen con falsedad ante la autoridad competente, en términos del artículo 32 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y con relación al 311 del Código Penal para el Distrito Federal.					
Información a la persona interesada sobre el tratamiento de sus datos personales					
La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, con domicilio en Av. Insurgentes Sur No. 235, Col. Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México, es la responsable del tratamiento de los datos personales que proporcione para este trámite, los cuales serán protegidos en el Sistema de Datos Personales Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Emisor), con fundamento en los artículos 1, 2, 8, 11, 21, 24 fracciones I y XXIII y 186 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, y 1, 3 fracciones XXIX y XXXIV, 4, 6, 9, 10, 11, 16 fracciones I y VI del Reglamento de la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados de la Ciudad de México.					
Los datos personales que se recaben en este formato serán utilizados con la finalidad de revisar el cumplimiento de los requisitos del trámite denominado Aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades del Desarrollo Urbano (Predio Emisor) y emitir, en su caso, la autorización correspondiente.					
Para las finalidades antes señaladas, se solicitan datos personales de tipo identificativo, biométrico, fiscal y, en su caso, patrimonial, los cuales tendrán un ciclo de vida permanente para efecto de su conservación en archivo histórico. Usted podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación u oposición de sus datos personales (derechos ARCO), así como la revocación del consentimiento directamente ante la Unidad de Transparencia de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Gobierno de la Ciudad de México, ubicada en Av. Insurgentes Sur No. 235, planta baja, Col. Roma, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700, Ciudad de México o bien, a través del Sistema INFOMEX (www.infomex.org.mx) o la Plataforma Nacional de Transparencia (http://www.plataformadetransparencia.org.mx) o en el correo electrónico seduvitransparencia@gmail.com . Si desea conocer el procedimiento para el ejercicio de estos derechos, puede acudir a la Unidad de Transparencia, enviar un correo electrónico a la dirección señalada o comunicarse al TEL-INFO (5536 4635).					
DATOS DE LA PERSONA INTERESADA (PERSONA FÍSICA)					
* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios.					
Nombre (s) <input type="text"/>					
Apellido Paterno <input type="text"/>		Apellido Materno <input type="text"/>			
Identificación Oficial <input type="text"/> <small>(Credencial para votar, pasaporte, licencia de conducir, Cartas del Servicio Militar Nacional o cédula profesional)</small>		Número / Folio <input type="text"/>			
Nacionalidad <input type="text"/>					
En su caso					
Documento con el que acredita la situación migratoria y estancia legal en el país. <input type="text"/>					
Fecha de vencimiento <input type="text"/>		Actividad autorizada a realizar <input type="text"/>			
DATOS DE LA PERSONA INTERESADA (PERSONA MORAL)					
* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios.					
Denominación o razón social <input type="text"/>					
Acta Constitutiva o Póliza					
Número o Folio del Acta o Póliza <input type="text"/>		Fecha de otorgamiento <input type="text"/>			
Nombre de la persona titular de la Notaría o Correduría Pública <input type="text"/>		Entidad Federativa <input type="text"/>			
Número de Notaría o Correduría <input type="text"/>					
Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio					
Folio o número <input type="text"/>		Fecha <input type="text"/>			
Entidad Federativa <input type="text"/>					
Carta Notarial (inscripción en proceso)					
Número de Ingreso de la solicitud de inscripción <input type="text"/>		Fecha <input type="text"/>			
Nombre de la persona titular de la Notaría <input type="text"/>		Número de Notaría <input type="text"/>			

DATOS DE LA PERSONA REPRESENTANTE LEGAL, APODERADA O TUTORA

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios en caso de que la persona actúe en calidad de representante legal, apoderada, mandataria o tutora.

Nombre (s) _____

Apellido Paterno _____ Apellido Materno _____

Identificación oficial _____ Número / Folio _____

Nacionalidad _____

Instrumento o documento con el que acredita la representación

Tipo de Poder Notarial _____
 *Especificar si se trata de: Poder General, Poder Especial o Poder Limitado.

Número o Folio _____ Nombre de la persona titular de la Notaría, Correduría Pública o Juzgado _____

Número de Notaría, Correduría o Juzgado _____ Entidad Federativa _____

Inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio _____

DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES Y DOCUMENTOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO

* Los datos solicitados en este bloque son obligatorios.

Calle _____ No. exterior: _____ No. interior: _____

Colonia _____ C.P. _____

Acaldía _____ Teléfono fijo _____

Correo electrónico para recibir notificaciones: _____

Persona autorizada para oír y recibir notificaciones y documentos

Nombre (s) _____

Apellido Paterno _____ Apellido Materno _____

REQUISITOS

1. Este formato debidamente requisitado.
2. Identificación oficial vigente (credencial para votar, pasaporte, licencia de conducir, Cartilla del Servicio Militar Nacional o cédula profesional) de las personas: solicitante, su representante legal y acreditada para oír y recibir notificaciones, en su caso. Copia simple y original para cotejo.
3. Tratándose de persona moral, acta constitutiva y documento que acredite la personalidad de representante legal. Copia simple y original para cotejo.
4. Boleta predial del bimestre actual pagada o hasta seis bimestres anteriores pagados al ingreso del trámite. Copia simple y original para cotejo.
5. Escritura pública del inmueble inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de la Ciudad de México o Cota Notarial que indique que se encuentra en proceso de inscripción acompañada de la Constancia de ingreso correspondiente.
6. Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial vigente. Copia simple y original para cotejo.
7. Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo vigente, que indique el uso solicitado. Copia simple y original para cotejo.
8. Reporte fotográfico que contenga, por lo menos, 10 imágenes recientes a color del predio y del área de estudio, en las que se muestren los usos y alturas de las construcciones colindantes y de la acera contraria. Incluir descripción en pie de foto y anexar croquis de ubicación en un radio de 250 m de cada una de las fotografías presentadas.
9. En su caso, documento que acredite la catalogación del inmueble y la superficie construida, emitido por la autoridad competente (INAH y/o INBA y/o SEDUVI).
10. En su caso, proyecto arquitectónico de conservación, restauración y rehabilitación de inmuebles catalogados con desglose de costos.

FUNDAMENTO JURÍDICO

- | | |
|--|---|
| Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 6. | Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Artículos 4, 6 fracción II, 7, 10 fracción XXII, 22 y 77 fracción II. |
| Constitución Política de la Ciudad de México. Artículos 1 numeral 5, 3, 7 apartado A numeral 1 y 16 apartado C numeral 1. | Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 7 fracciones IX y XVIII, 82, 83, 84 y 85. |
| Ley Orgánica del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículos 18 fracción VIII y 34 fracciones XII y XXIX. | Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal. Artículos 1, 2 fracciones I, XII, XXII y XXIV, 30, 31, 32, 33, 39, 44, 45, 55 y 85. |
| Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal. Artículos 4 fracciones I, XIII, XXXI y XXXVIII, 51, 52, 55, 56, 57 y 58. | Reglamento Interior del Poder Ejecutivo y de la Administración Pública de la Ciudad de México. Artículo 153 fracciones III, XVII, XXI y XXXIV. |

DATOS DEL TRÁMITE	
Costo: Artículo, fracción, inciso, subinciso del Código Fiscal de la Ciudad de México	Sin Costo
Documento a obtener	Resolución
Plazo de respuesta	90 días hábiles
Vigencia del documento a obtener	Permanente
Procedencia de Afirmativa o Negativa Ficta	Procede Negativa Ficta

DATOS DEL INMUEBLE		
Calle	No. Exterior	No. Interior
Colonia		
Alcaldía	G.P.	
Cuenta Catastral	Superficie	

Título de propiedad o documento con el que se acredita la legal posesión	
Escritura Pública Número	
Nombre de la persona titular de la Notaría	Número de Notaría
Entidad Federativa	
Folio de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio	
Fecha	Otro documento

USO DEL SUELO	
Zonificación vigente	

Descripción de las áreas de aplicación	
Superficie del terreno (m ²)	
Superficie de desplante (m ²)	
Superficie de área libre (m ²)	
Superficie máxima de construcción permitida (m ²)	

Potencial por transferir	
Superficie de construcción catalogada existente (m ²)	
Superficie a emitir (m ²)	
Área de Actuación en Suelo de Conservación ()	Área de Conservación Patrimonial ()

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN	
 NORTE	

Draw a first and real. Specify the name of the street that delimit the area where the location is made, the measure of the front and back and the distances of the lines to the corners that are nearest.

PERSONA INTERESADA O REPRESENTANTE LEGAL
(en su caso)

Nombre y Firma

LA PRESENTE HOJA Y LA FIRMA QUE APARECE AL CALCE FORMAN PARTE INTEGRANTE DE LA SOLICITUD DEL TRÁMITE APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES DEL DESARROLLO URBANO (PREDIO EMISOR) _____ DE FECHA _____ DE _____ DE _____.

La persona interesada entregará la solicitud por duplicado y acompañará un ejemplar para el caso de recibo que contenga sello, firma y fecha, así como el pago de la quincena de valores públicos que y satisfecho.

Recibió (para ser llenado por la autoridad)

Sello de recepción

Área
Nombre
Cargo
Firma



QUEJAS O DENUNCIAS

QUEJAS: 56 58 11 11, HONESTEL 55 33 55 33.
DENUNCIA irregularidades a través del Sistema de Denuncia Ciudadana via Internet a la dirección electrónica <http://www.contraloria.cdmx.gob.mx/contraloria/denuncia.php>

43 Normas de Ordenación General de la CDMX

Las Normas Generales de Ordenación regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular.

Solo señalaremos las que intervengan con la Transferencia de Potencialidad para su mayor comprensión y descripción:

Norma 1.- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

H3/25/M
 COS=1-0.25=0.75
 COS=0.75



150 m2
construidos en planta baja

50 m2 de área libre

Una vivienda cada

Superficie de desplante
 0.75 X 200=150 M2

H3/25/M
 Superficie = 200m2
 COS=1-0.25=0.75
 COS=0.75



3 niveles permitidos (p.b.+2)

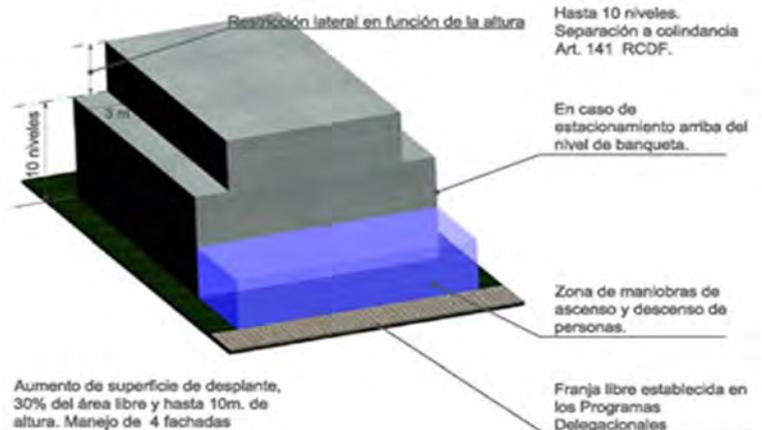
Superficie máxima de construcción:
 2.25 x200 =450 m2

COS=0.75 X 3=225

Norma 10. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio y restricciones de construcción al fondo y laterales

SUPERFICIE DEL PREDIO M ²	No. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1,000 – 1,500 y frente mínimo de 15	11	3.0	30
1,501 – 2,000	13	3.0	30
2,001 – 2,500	15	3.0	30
2,501 – 3,000	17	3.5	35
3,001 - 4,000	19	3.5	35
4,001- en adelante.	22	3.5	50

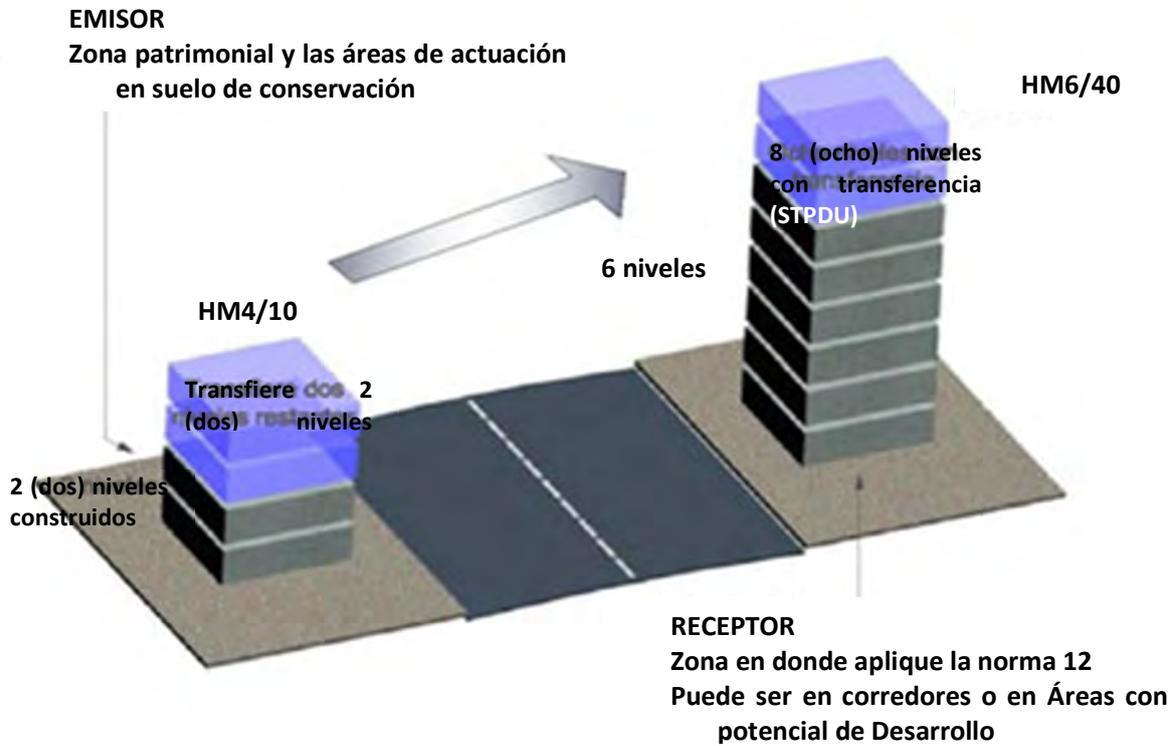
Incremento de 20% en la demanda de estacionamiento.



⁴³ Normas Generales de Ordenación de la CDMX, 2005 consultadas el 27 junio del 2020, <http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-urbana/normas-generales-de-ordenacion/generalidades>



Norma 12. Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU)



Norma 26. Impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano

Esta Norma 26 así como el Cambio de Uso de Suelo, ha contrarrestado la recurrencia de inversionistas, por aplicar el STPDU, porque le resulta más atractivas las 2 primeras opciones por que la inversión y el tiempo de respuesta es menor. 1.5 meses contra 6 meses, lo que marca en la solicitud, pero que en realidad se llevan 9 meses para el cambio a diferencia del STPDU que se lleva 1.5 años



EL PORCENTAJE MÍNIMO DE ÁREA LIBRE A CUMPLIR, DEBERÁ SER DEL 20% HASTA 60 VIVIENDAS Y 25% MAS DE 60 VIVIENDAS



⁴⁴**Norma General de Ordenación 26****Norma para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de Interés Social y Popular en Suelo Urbano**

Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 08 de abril de 2005.

Para facilitar la construcción de Vivienda de Interés Social y Popular, se aplicarán las siguientes medidas: Zonas dentro de los polígonos de las Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento señaladas por los Programas Delegacionales y que cuenten con zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en Planta Baja (HC), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB). Fuera de los polígonos señalados en el párrafo anterior pero dentro de los límites de los polígonos de las colonias enlistadas en el apartado correspondiente a Normas de Ordenación Particulares para la Delegación en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano vigentes, y que cuenten con zonificaciones: Habitacional (H), Habitacional con Oficinas (HO), Habitacional con Comercio en planta baja (HC), Habitacional Mixto (HM) y Centro de Barrio (CB), y que estén establecidas en los planos correspondientes a las Normas de Ordenación.

Para la autorización de los proyectos y la construcción de las viviendas, se deberá observar lo siguiente:

1.- Para el Registro de Manifestación de Construcción (RMC), el solicitante y el Director Responsable de Obra (DRO) deberán acreditar que el valor de venta de la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15 el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal (CDMX) elevado al año, y para vivienda popular que no exceda del importe equivalente a multiplicar por 30 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal (CDMX) elevado al año. Esto se hará a través de la presentación de la constancia de reducción fiscal correspondiente. Para el caso de proyectos dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico el monto máximo podrá ser de hasta 236 veces el salario mínimo mensual vigente para el Distrito Federal. Asimismo, deberán acreditar fehacientemente, a través de la corrida financiera correspondiente, que el valor de venta de las viviendas motivo de aplicación de la norma, no exceda el importe establecido, incluyendo los acabados con los cuales se entregarán, ratificándolo al aviso de terminación de obra correspondiente. En caso de no acreditarlo, la autoridad competente no otorgará la autorización de uso y ocupación. En caso de incumplimiento, con el fin de regularizar la construcción, se deberá adecuar el proyecto a la zonificación establecida.

1. Cuando se contravenga el propósito de esta norma, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) podrá declarar la nulidad del acto en vía administrativa y revocar de oficio el certificado correspondiente. 2. El porcentaje de cajones de estacionamiento deberá ser mínimo de 30 % para vivienda de interés social, en régimen condominal. En vivienda de interés popular, será del 60 %.

2. El área máxima construida por vivienda (sin incluir indivisos y estacionamiento) no deberá rebasar los 65 m². Los proyectos deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta Norma. Para los proyectos que cumplan con los requisitos antes mencionados se autorizará:

3. A) Alturas de hasta 6 niveles (PB más 5 niveles) para los proyectos que se localicen dentro de la denominada Ciudad Central 1. Para proyectos localizados dentro del Primer

⁴⁴ Gaceta Oficial del Distrito Federal, el 08 de abril de 2005. Consultada 27 junio 2020. http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/normas/2005abr08_GODF.pdf

Contorno 2 se podrá optar por alturas de hasta 5 niveles (PB más 4 niveles) y dentro del Segundo Contorno 3 hasta 4 niveles (PB más 3 niveles).

4. B) El porcentaje mínimo de área libre deberá ser del 20% hasta 60 viviendas y, 25% para más de 60 viviendas.

5. C) La aplicación de esta Norma no exenta de la obtención del Dictamen del Estudio de Impacto Urbano que el proyecto, conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y su Reglamento. Cuando un Área de Conservación Patrimonial coincida con un Área con Potencial de Reciclamiento, esta Norma aplicará en su totalidad, con excepción de la altura, la cual se sujetará a las disposiciones de la Norma para Áreas de Conservación Patrimonial número 4.

Asimismo, cuando alguna colonia esté ubicada dentro de una Área de Conservación Patrimonial y se incluya en el listado del apartado correspondiente a las Normas de Ordenación Particulares para la Delegación, aplicará en su totalidad a excepción de la altura, la cual se sujetará a las disposiciones de la Norma para Áreas de Conservación Patrimonial número 4.

Para los proyectos de interés social o popular como vecindades, inmuebles catalogados, sustitución de vivienda precaria o en alto riesgo estructural en predios de hasta 500 m², estos 3 deberán apegarse a un dictamen que se llevará a cabo por la propia Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Esta Norma no aplica en zonas que se encuentren dentro de los polígonos de los Programas Parciales.

La vigilancia del cumplimiento de lo establecido en esta Norma es facultad del órgano político-administrativo en cada demarcación territorial. En caso de que el promovente pretenda obtener los beneficios de esta Norma sin cumplir con la misma, se estará a lo dispuesto en el artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DECRETO QUE REFORMA LA PRESENTE NORMA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL DE FECHA 08 DE ABRIL DE 2005

PRIMERO.- Publíquese el presente Decreto en la Gaceta Oficial del DF e inscribábase en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.

SEGUNDO.- El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

TERCERO.- Una vez publicadas, las Normas de Ordenación Generales formarán parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

CUARTO.- La Norma de Ordenación General número 22 "ALTURA MÁXIMA Y PORCENTAJE DE ÁREA LIBRE PERMITIDA EN LAS ZONIFICACIONES; (E) EQUIPAMIENTO; (CB) CENTRO DE BARRIO; E (I) INDUSTRIA", continuará aplicándose en términos del presente Decreto, en tanto no se actualice el Programa Delegacional respectivo, una vez publicado éste, dicha Norma quedará derogada. **(Ya está Derogada)**

QUINTO.- Los Certificados de Zonificación de Uso del Suelo, Licencias de Uso del Suelo, Estudios de Impacto Urbano, Impacto Urbano-Ambiental y cualquier otra Constancia o Autorización que se encuentre en trámite, se resolverá de conformidad con las Normas de Ordenación Generales publicadas en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de abril de 1997 en los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano."⁴⁵

⁴⁵ Idem 65

Capítulo II. Caso de Estudio

El caso de Estudio se ubica en la colonia Hipódromo correspondiente a la Alcaldía Cuauhtémoc. Zona central del 1er cuadro delimitado como Zona Patrimonial

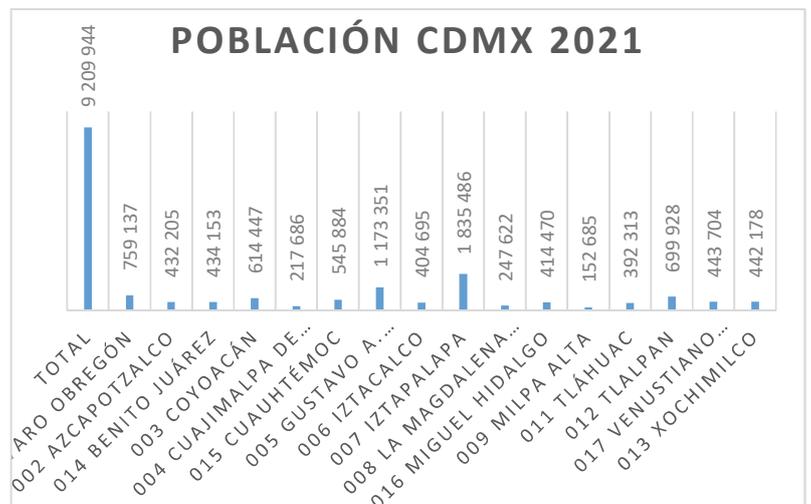


Ciudad de México resaltando la Alcaldía Cuauhtémoc. Imagen de base obtenida de <https://es.wikipedia.org/wiki/Archivo:MX-DF->



Imagen de las colonias en la alcaldía Cuauhtémoc, base hecha por: De Zapata - Trabajo propio, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=17629047>

Colonia	Población Total 2000	Población Total 2010
Algarín	5022	5556
Asturias	4828	4364
Ampliación Asturias	6050	5708
Atlampa	10 414	14 433
Buenavista	14 911	15 606
Buenos Aires	5000	5772
Centro	66 713	61 229
Condesa	9508	8453
Cuauhtémoc	10 387	11 399
Doctores	37 310	44 703
Esperanza	2621	4072
Ex Hipódromo de Peralvillo	11 182	11 711
Felipe Pescador	1309	1988
Suñeros	40 093	42 339
Hipódromo	13 248	13 572
Hipódromo Condesa	3573	3634
Juárez	9499	10 184
Maza	2570	2503
Morelos	35 607	36 590
Obrera	36 750	35 224
Paulino Navarro	5793	5307
Peralvillo	20 213	20 213
Tabacalera	3864	3267
Roma Norte	26 610	27 770
Roma Sur	17 406	17 435
San Rafael	17 899	19 684
San Simón Tolnáhuac	8735	9885
Santa María Insurgentes	1531	1480
Santa María La Ribera	39 539	40 960
Tránsito	8503	9720
Unidad Nonoalco-Tlatelolco	30 088	27 843
Valle Gómez	5198	6281



Cuadro hecho por Michell Piñones en base a los datos de Inegi

II.1 Análisis Socio-Económico de la población de la CDMX, en relación a la vivienda.

En las estadísticas de Inegi marca una población en la ciudad de México del 2015 de 8'918,653

Demarcación territorial	2010	2015	2021	Crecimiento en 5 años	
Población ciudad de México	8,851,080	8,918,653	9,209,944	291,291	3%
Iztapalapa	1,815,786	1,827,868	1,835,486	7,618	0%
Gustavo A. Madero	1,185,772	1,164,477	1,173,351	8,874	1%
Álvaro Obregón	727,034	749,982	759,137	9,155	1%
Tlalpan	650,567	677,104	699,928	22,824	3%
Coyoacán	620,416	608,479	614,447	5,968	1%
Cuauhtémoc	531,831	532,553	545,884	13,331	3%
Venustiano Carranza	430,978	427,263	443,704	16,441	4%
Xochimilco	415,007	415,933	442,178	26,245	6%
Azcapotzalco	414,711	400,161	432,205	32,044	8%
Benito Juárez	385,439	417,416	434,153	16,737	4%
Iztacalco	384,326	390,348	404,695	14,347	4%
Miguel Hidalgo	372,889	364,439	414,470	50,031	14%
Tláhuac	360,265	361,593	392,313	30,720	8%
La Magdalena Contreras	239,086	243,886	247,622	3,736	2%
Cuajimalpa de Morelos	186,391	199,224	217,686	18,462	9%
Milpa Alta	130,582	137,927	152,685	14,758	11%
Promedio					5%

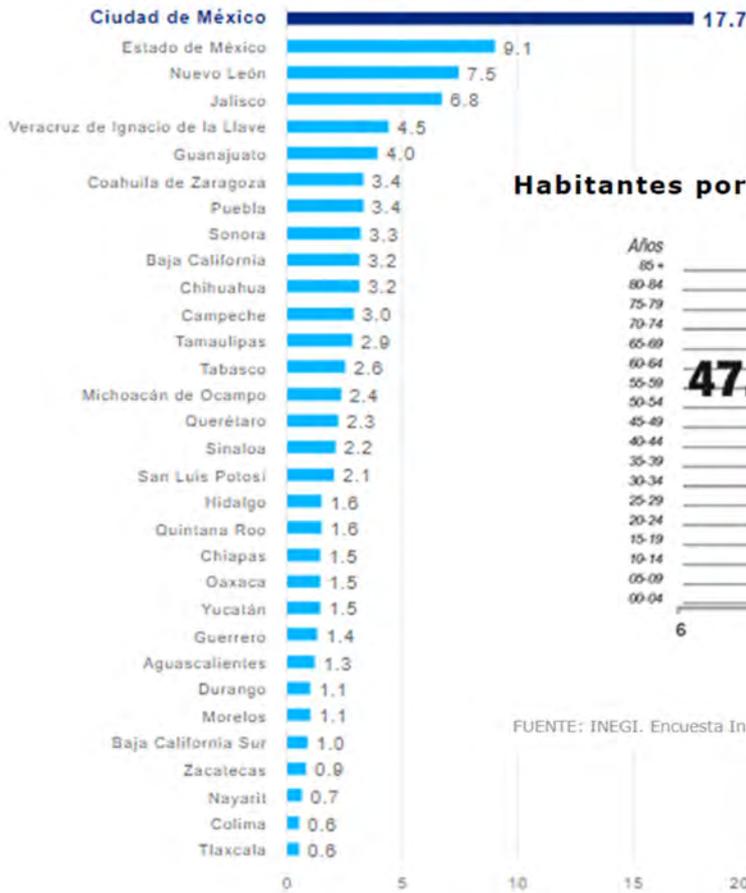
Cuadro hecho por Michell Piñones en base a los datos de Inegi 2010,2015,2021,

Población total en la Alcaldía de Cuauhtémoc

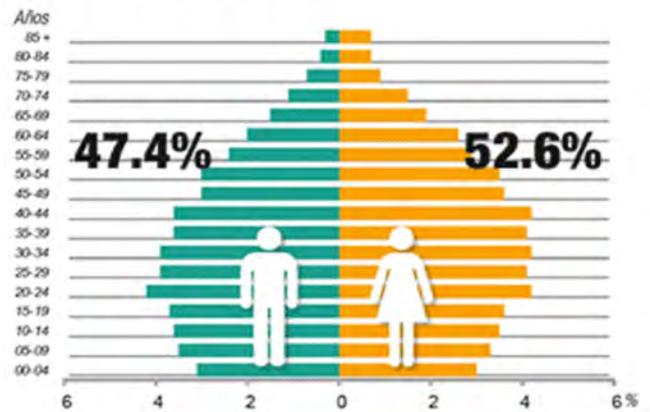
- 814 983 (1980),
 - 595 960 (1990),
 - 516 255 (2000),
 - 531 831 (2010),
 - 532,553 (2015),
 - 545,884 (2020).
- De 1980 a 1990 la población disminuyo un 27%
De 1990 a 2000 la población disminuyo un 13%
Del 2000 a 2010 la población incremento 3%
Del 2010 a 2015 la población incremento 1%
Del 2015 a 2021 la población incremento 3%
reflejándose



PIB por entidad federativa (2018)



Habitantes por edad y sexo



FUENTE: INEGI. Encuesta Intercensal 2015. [Consultar](#)

Imagen de las colonias en la alcaldía Cuauhtémoc, base hecha por: De Zapata - Trabajo propio, CC BY-SA 3.0, <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=17629047>

Según datos de Lamudi obtenidos del IMSS dice que existen 3 millones 344mil 459 trabajadores inscritos en el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) permanentes y eventuales, de los cuales 24 mil 903 han tramitado su crédito Infonavit para adquirir alguna propiedad dentro de las 16 Alcaldías que conforman la ciudad de México. Los ciudadanos perciben 23mil pesos al mes, de acuerdo a los datos de INEGI 2016.

A pesar del cambio de gobierno el cual detuvo muchos permisos de construcción, en la ciudad de México, el crecimiento de la población, la emigración e inmigración⁴⁶ demuestra que el

⁴⁶INEGI 2015 http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/m_migratorios.aspx?tema=me&e=09



mayor desplazamiento de la población sigue siendo en la zona conurbada de la ciudad de México y Estado de México.

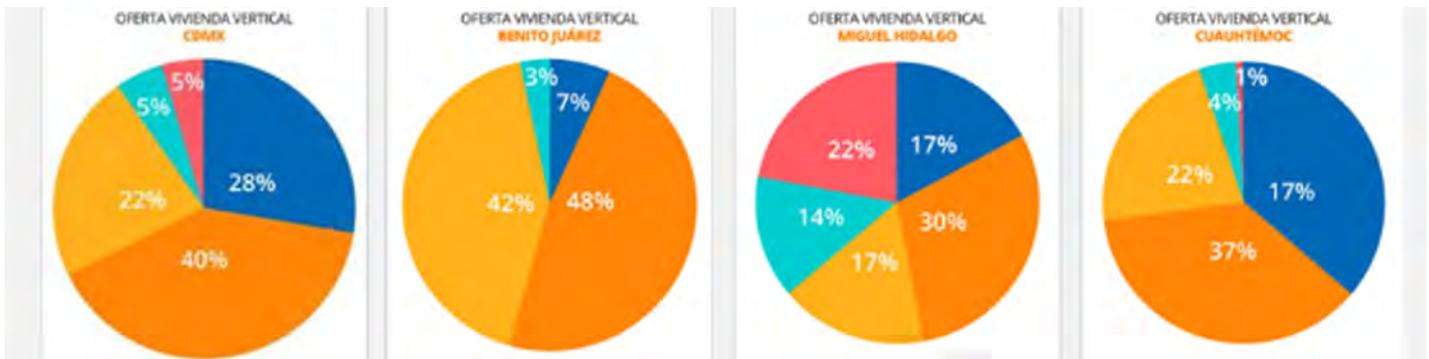
Según los datos que expone Lamudi 2019, existen 605 proyectos de obra pública, con un monto de inversión promedio de 715 millones 640 mil pesos, al cuarto trimestre del 2018, Transparencia Presupuestario; Fuente: Observatorio del Gasto.

La oferta inmobiliaria de casas habitación y de departamentos, tanto en renta como en venta, muestra una tendencia del 70% hacia la vivienda vertical contra el 30% de la vivienda horizontal. Dando un total de oferta general inmobiliaria del 90% venta y 10% en renta.

Siendo Benito Juárez la alcaldía con mayor oferta inmobiliaria representado un 18.3%, y en segundo lugar la alcaldía Miguel Hidalgo con un 13.5%, sobresaliendo después de estos dos la Alcaldía Álvaro Obregón 12.3%, Cuauhtémoc 11.5% y Coyoacán con 7.7%.

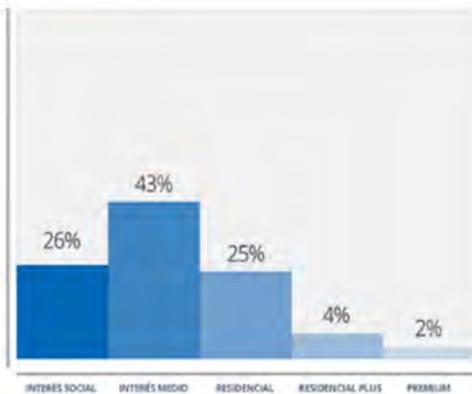
La Alcaldía Cuauhtémoc tiene el primer lugar donde se concentra vivienda vertical y en segundo lugar la Alcaldía Benito Juárez, en tercer lugar Miguel Hidalgo, 4o Venustiano Carranza y 5º. Azcapotzalco, por su infraestructura, transporte y cercanía a los centros de trabajo.

Respecto a la oferta de Deptos. en venta del segmento medio tiene un promedio del 40% del total de la CDMX, le sigue la vivienda de interés social 28%, residencial con 22%, y los deptos., de segmento residencial Plus y premium un 5% promedio.

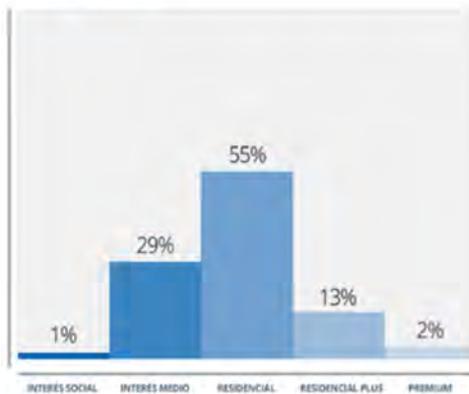


■ Interés Social, ■ Interés Medio, ■ Residencial, ■ Residencial Plus, ■ Premium

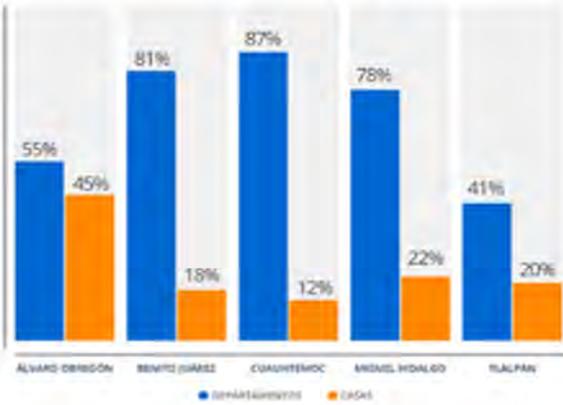
Cuauhtémoc



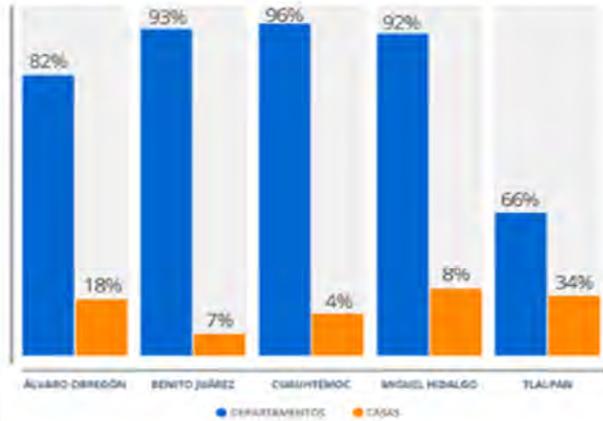
Condesa
Alcaldía de Cuauhtémoc



Búsqueda de departamentos y casa en venta



Búsqueda de departamentos y casa en renta

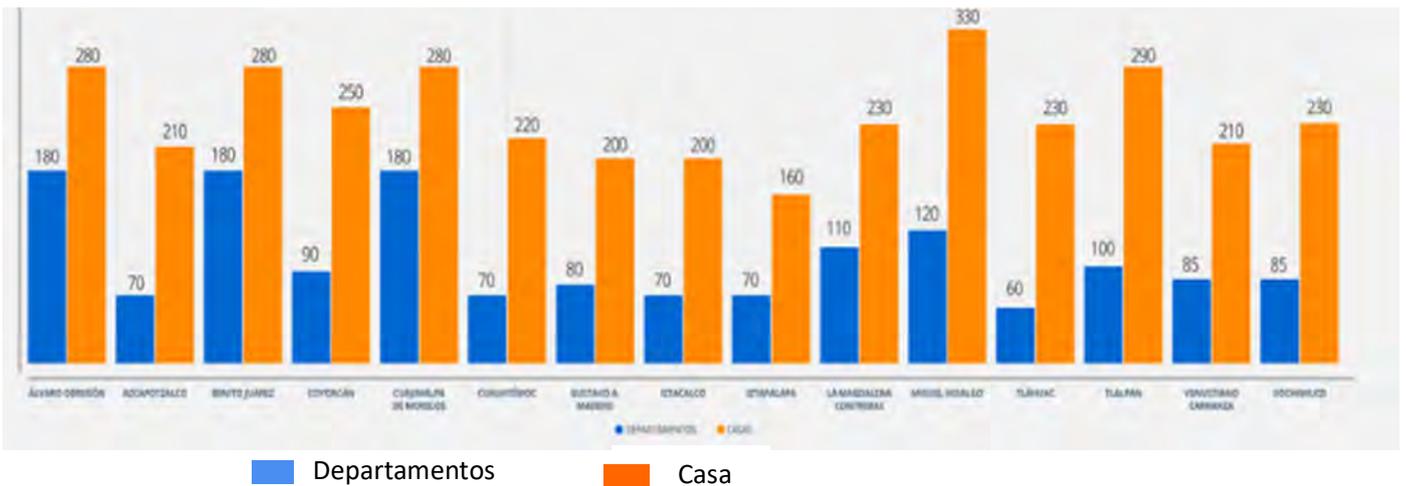


Los datos de Lamudi 2019, destaca la búsqueda de manera digital para venta de vivienda vertical en la alcaldía Cuauhtémoc, que rebasa por más de la mitad a la vivienda horizontal, y en segundo lugar la alcaldía Miguel Hidalgo y Benito Juárez.

Para la búsqueda por medio de internet, los inmuebles en renta de depts. y casas, se destacan en las Alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc, y Miguel Hidalgo

El interés, de personas que buscan en línea viviendas por menos de 100m2, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuauhtémoc, Gustavo A. Madero, Iztacalco, Iztapalapa, Tláhuac, Venustiano Carranza y Xochimilco

Dimensiones promedio (m2) por tipo de vivienda y alcaldía.



De las personas que le interesa comprar un bien inmueble usan el 95% internet, y sobre la medición de estas búsquedas la mayor parte busca en las alcaldías Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo.



Durante el 2018 Infonavit Otorgó \$1, 088, 840,045.90 en créditos para la vivienda, mientras FOVISSSTE entregó \$170; 235,091.30; Lamudi2019-Banxico.

Se entregó el 28% financiamientos en el rubro de cofinanciamientos y subsidios, el 72% en créditos individuales, en viviendas usadas otorgaron 13% los organismos de créditos, en el rubro de cofinanciamiento y subsidios y el 87% en créditos individuales. Fuente Lamudi 2019-Sociedad Hipotecaria Federal.

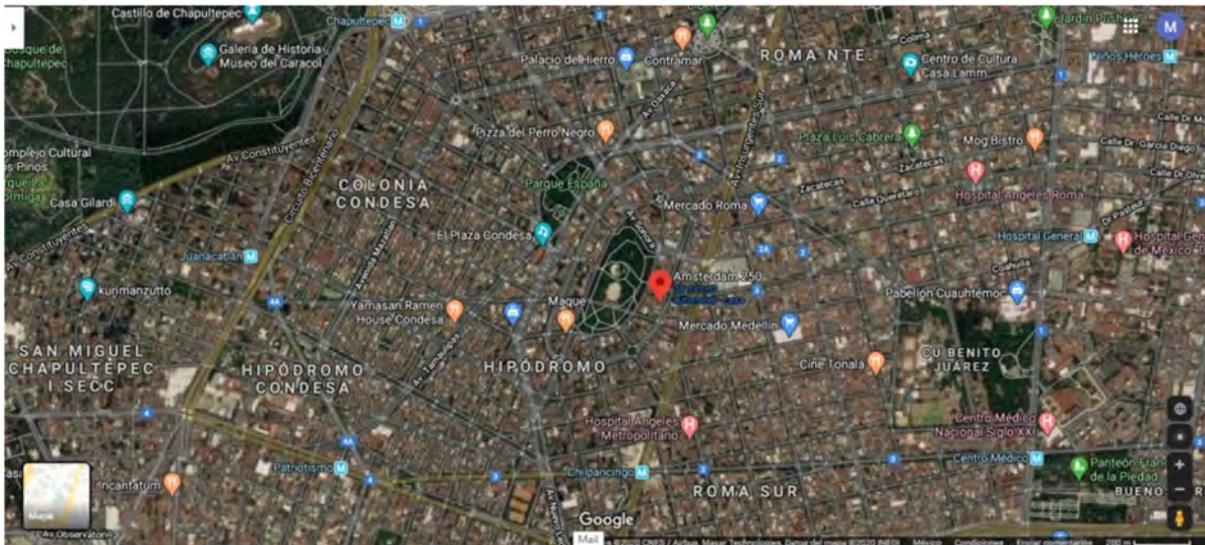


Con esto podemos ver y traducir, a pesar de esta crisis que trajo el Covid, que es una circunstancia anormal pero que también es transitoria, el cambio de gobierno en la CDMX, que detuvo muchos proyectos de construcción en la ciudad detenidos, y la corrupción contra lo que

se pelea, según el lema del nuevo gobierno de la 4ª Transformación, pero que no se ve reflejada en la administración de sus alcaldías, por comentarios de experiencias de colegas, y que no es nuevo tampoco, a pesar de todo esto, se ve clara la tendencia de seguir generando vivienda vertical, por las facilidades que se han brindado sobre todo en permisibilidad para la construcción de viviendas en la zona patrimonial segundo y tercer cuadro motivado en los Programas de Desarrollo Urbano y programas parciales de las Alcaldías, la promesa de incentivar a los inversionistas o desarrolladores a través de los años y del impulso que se le ha dado a la vivienda, podemos pero que es solo temporal, se toma que el valor de suelo que se refleja en su oferta y demanda y permisibilidad por construcciones de vivienda, y las ventajas que ofrece como su equipamiento, infraestructura, transporte, vialidad, cercanía a los centros de trabajo, a los centros de negocios, centros de estudios, esparcimiento, comercio, su fácil accesibilidad, la alta variedad de comercios de comida, cafeterías de diversos precios, sus áreas verdes muy importantes para el peso de decisión, sobre paisajismo de la zona, y actividades físicas, alumbrado y seguridad pública, la medición por medio de las páginas de internet de inmobiliarias donde miden la oferta y la demanda de inmuebles cifras dadas por LAMUDI 2019, en edades entre 25 a los 54 años de edad que es el mayor grueso de la población, consultado en datos de INEGI del 20215, según estos resultados que arroja Lamudi 2019, basados en INEGI, Sociedad Hipotecaria Federal, Banxico, Infonavit, los créditos hipotecarios 28,352 en 2017 y los 30,429 créditos hipotecarios otorgados en 2018, además del índice nacional que determina que las alcaldías que crecieron por encima del índice nacional en el 2018 Benito Juárez con el 9.7%, Cuauhtémoc con el 9%, Gustavo A Madero con el 8.4% e Iztapalapa con el 7.2%, Indica que la CDMX, y en específico la Alcaldía Cuauhtémoc que es la de nuestro caso de estudio, es de suma importancia para los inversionistas y desarrolladores, por las facilidades crediticias de instituciones gubernamentales y organismos de financiamiento para la adquisición de vivienda, hace de esta zona sea importante para su inversión.

II.1 Antecedentes de la Colonia Hipódromo

La colonia Hipódromo una de las más bellas de la Ciudad de México, con actividad cultural, recreativa, de esparcimiento, con comercio, restaurantes, cafeterías, parques importantes, abundantes jardines y áreas verdes, equipamiento, alumbrado, diseño urbanístico y en la zona con algunas obras arquitectónicas de estilo neoclásico, ecléctico y art decó.



Vista en Planta Google Maps, de las colonias Hipódromo, Hipódromo Condesa, Colonia Condesa, Roma Norte, Roma Sur.



Google Earth, vista en perspectiva de la colonia Hipódromo, del crecimiento y desarrollo inmobiliario hoy en día.

Esta colonia tiene su origen durante la época de Nueva España, que comenzó como hacienda de Santa María del Arenal que se ubicaba entre el pueblo Tacubaya y el pueblo Romita, hasta 1704 cuando la adquiere la familia de la Condesa María Magdalena Catarina Dávalos de Bracamonte y Orozco, tercera Condesa de Miravalle, nacida en la Ciudad de México el 02 de junio de 1701⁴⁷.

Esta Condesa de procedencia noble y con gran poder adquisitivo en el siglo XVIII, descendiente de condes españoles durante el virreinato, heredó de su madre la Hacienda de Tacubaya, siendo hoy las colonias Condesa, Hipódromo, Hipódromo Condesa, Tacubaya y la Roma, que fue parte de numerosas propiedades en la República Mexicana. Esta hacienda producía pulque y se sembraba maíz y trigo.

En 1721, María Magdalena se casó con Pedro Antonio de Trebuesto, se dice que tuvieron entre 8 o 9 hijos, de quien enviuda 10 años más tarde. Derivado de este desenlace, tuvo que administrar su riqueza, fue magnífica negociante llegando a acuerdos para que sus hijos se casaran con personas que convinieran con sus intereses y pudieran recibir su herencia. Se dice que la Condesa tenía cientos de esclavos, que trataba muy mal matando a muchos de ellos y que a su muerte liberó a varios de ellos. Gano un concurso de poesía en 1729, concurso literario que celebraba por la canonización de San Juan de la Cruz.

La Condesa de Miravalle murió en 1777, se dice que envenenada por el fraile que fue su amante Tomás Camata Estrada, el cual fue su confidente de la ubicación de muchos tesoros enterrados. Fue embalsamada y sus restos fueron exhibidos durante 150 años en la catedral de Tuxpan Veracruz.

Sus hijos vendieron su herencia y volvieron a España. Una de sus propiedades fue la Hacienda del Jaripeo que tenía una mina de oro y fue vendida a Miguel Hidalgo y Costilla. La casa que fue de la condesa Miravalle hoy es la Embajada Rusa y el casco de la hacienda está ubicado en la Av. José Vasconcelos en Tacubaya.

Sin duda una de las mujeres más importantes criolla que asume un papel que en aquella época solo desempeñaban los hombres y que ella supo solventar sola en tierras americanas y que dio paso a esta bellísima colonia, en la Ciudad de México.

Se inició la construcción de la colonia Condesa en 1902 y el 22 de julio de ese mismo año, el Jockey Club adquirió un predio de 300 000 m². En 1908, la Compañía Bancaria de Obras y Bienes Raíces, dueña de la colonia, cambió este predio por otro cercano, debido a modificaciones del trazo del fraccionamiento.

Después, el gobierno federal le transfirió al

⁴⁷ La Historia de la Condesa, Porque la que la Condesa se llama así,... <https://mxcity.mx/2016/05/poco-la-historia-la-condesa-la-la-condesa-se-llama-asi/>

Jockey Club una manzana adyacente a sus terrenos, lo que dio un total de 467 844 m² a su propiedad. Lo que es hoy la Av. Ámsterdam, fue la pista del antiguo Hipódromo Condesa inaugurado el 1910.

Alrededor del año 1925 y 1926, el Arq. José Luis Cuevas Pietrasanta diseñaba la Colonia asentada en el Terreno que ocupaba el Hipódromo de la Condesa, bajo la influencia “Ciudad Jardín” promovido por el arquitecto Ebenezer Howard, espacios destinados a parques, camellones entre espaciosa avenidas con jardines y mobiliario público.



Foto aérea (Mexicana Aerofoto S.A. Fuente MXCity, Guía Insider. Colonia Hipódromo.



Foto aérea (Publicación MXCITY, Guía Insider. De cuando había un Hipódromo en la Condesa. <https://mxcity.mx/2016/04/la-verdadera-historia-del-hipodromo-la-condesa/>



Imagen de Roma Condesa.com.mx, (Publicación MXCITY, Guía Insider. De cuando había un Hipódromo en la



Twitter de la autora: @imissmaria, (Publicación MXCITY, Guía Insider. De cuando había un Hipódromo en la Condesa)



Imagen 7.- Foto aérea Google Earth 2020 Colonia Hipódromo.



Imagen Foto Santiago Arau (Publicación MXCITY, Guía Insider. De cuando había un Hipódromo en la Condesa. <https://mxcity.mx/2016/04/la-verdadera-historia-del-hipodromo-la-condesa/>

Esta avenida de forma oval, antes antigua pista de carreras, se diseñaron tres glorietas: Citlaltépetl, Iztaccíhuatl y Popocatépetl. Donde se desarrollan plazoletas con jardines con algunas bancas de concreto con detalles en azulejo y pavimentos con cuerpos de agua y jardines iluminados con poste de luz tipo faroles.



*Foto 11.- Autor Michell Piñones Camellón
Ámsterdam esquina con la calle Teotihuacan.*

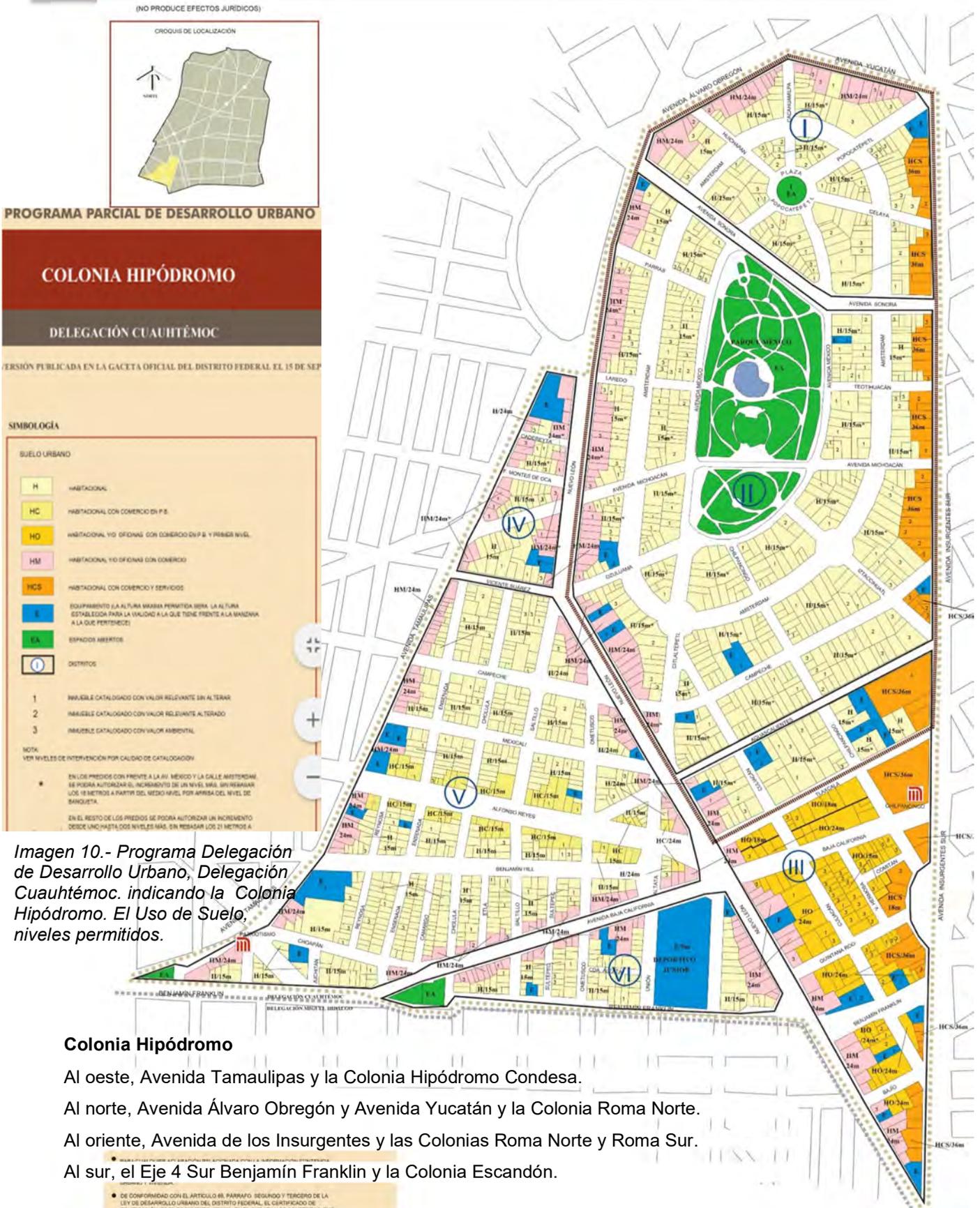


*Foto 12.- Autor Michell Piñones Camellón
Ámsterdam esquina con la Av. Sonora.*

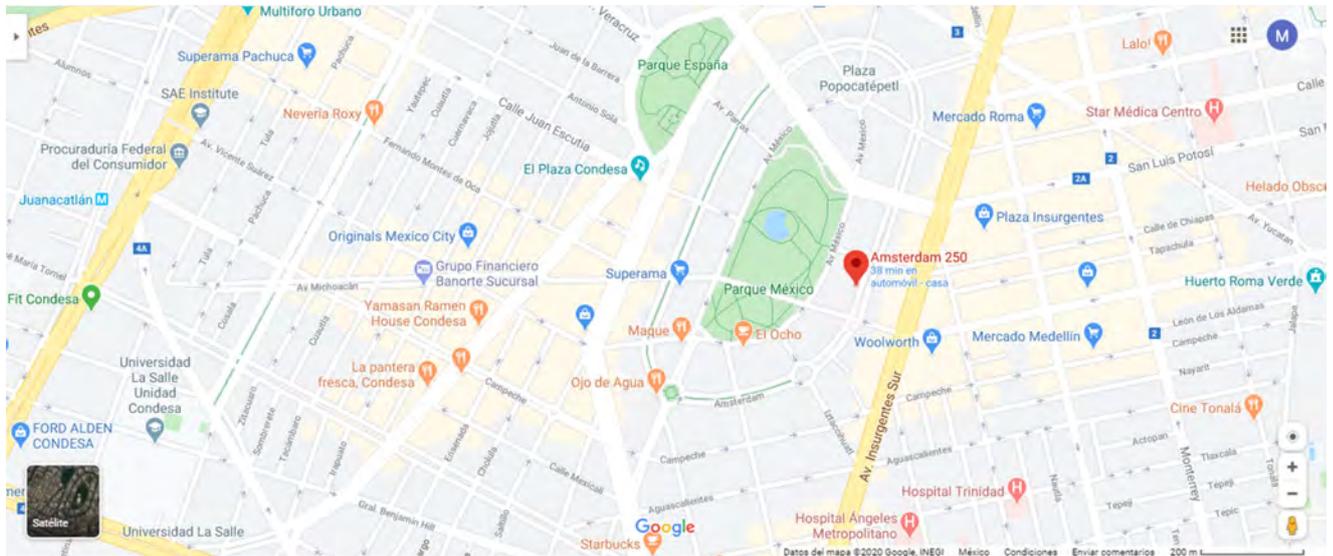
Junto a este se encuentra el Parque oficialmente llamado Parque General San Martín, más conocido como Parqué México, inaugurado el 6 de diciembre del 1927. Y el parque España inaugurado el 21 de septiembre de 1921, dentro de los festejos conmemorando la consumación de la Independencia. En estos años lo comenzaron habitar en su mayoría inquilinos de procedencia judía, por el desarrollo económico que habían adquirido de su actividad comercial en el centro histórico de la ciudad.

El circuito Ámsterdam tiene una distancia de 2km de superficie plena pavimentada, rodeado de árboles, y jardines, lugares de la condesa, ideal para correr con la mascota, caminar disfrutar de la arquitectura, Art Decó, Ecléctica, con diversos establecimientos comerciales como restaurantes, cafeterías, boutiques, museos, librerías, cultura, de los múltiples lugares situados en la zona⁴⁸.

⁴⁸ <https://www.endondecorrer.com/circuito-amsterdam>, <https://www.travelreport.mx/mexico/la-colonia-hipodromo-condesa/>



II.2 Ubicación del inmueble



Google Maps Ubicación del Terreno, caso específico sobre Av. Ámsterdam



Ubicación del Terreno de Terreno caso específico. Frente Autor Michell Piñones específico. Frente

El predio de este caso de estudio se ubica en la calle Ámsterdam No. 250, entre la Calle Teotihuacan y Av. Michoacán, colonia Hipódromo, Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México. Es un predio libre de construcción, colinda con un edificio con un edificio 3 niveles de cada lado, con estilo Arquitectónico. Art Deco, probablemente catalogados y con comercio en planta baja.



*Camellón Av. Ámsterdam, pavimentado en su centro para andador y arbolado en laterales
Autor Michell Piñones*



*Camellón Ámsterdam Esquina con Michoacán
Esquinas de banquetas redondeadas y protecciones tipo poste, se observan abundantes comercios, Autor Michell Piñones*



Camellón Ámsterdam, esquina con Michoacán, Se pueden ver algunos terrenos baldíos, en demolición o reciente demolición. Autor Michell Piñones



Vista esquina Ozuluama y Ámsterdam, Inmueble 4 niveles estilo ecléctico con influencia Islámica de tradición Bizantina.



*Av. Ámsterdam Edificio 15 niveles!!?
No.247 frente al inmueble en estudio.*



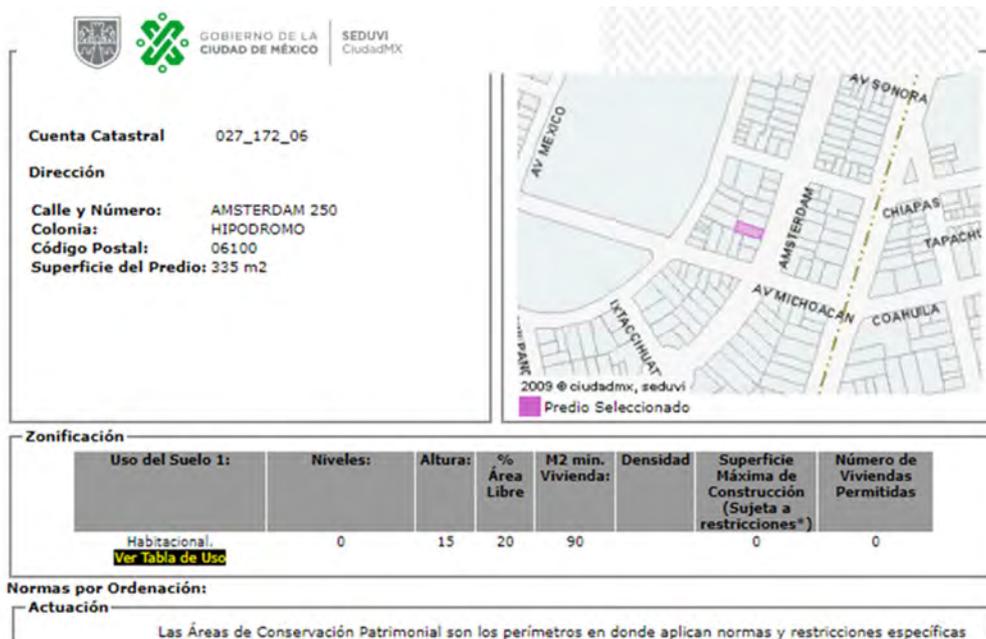
*Camellón Ámsterdam Esquina con Michoacán
Autor Michell Piñones, Edificios de departamentos con Comercio en planta baja.*



II.4 Marco Legal Particular

Para realizar un proyecto se debe revisar en primera instancia el uso de suelo, su Alineamiento y No. Oficial, características de la zona, su ubicación, que sea viable, legalmente permisible, y físicamente ejecutable.

El uso de suelo del predio localizado en Ámsterdam es Habitacional 15 más de altura, 20% área libre,



Por Normas de Ordenación marca las siguientes:

Actuación: Como ya hemos visto de encuentra dentro del polígono de las áreas de Conservación Patrimonial, para salvaguardar su fisonomía y mantener el patrimonio Arquitectónico y ambiental, que sin estar formalmente catalogados merecen tutela de conservación y consolidación. **Clave de la Norma 04-HIP.** Las Áreas de conservación Patrimonial incluye la zona de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas de los programas parciales y delegacionales de Desarrollo Urbano.

1. Para inmuebles sujetos a normas del INAH e INBAL, es indispensable contar con la autorización de estos y de la Dr. De Sitios Patrimoniales y Monumentos de la Secretaria de Desarrollo Urbanos y Vivienda.
2. La restauración y rehabilitación de edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas, se deberá realizar respetando las características que se refieren a la altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabados de fachadas, alineamiento y desplante de las construcciones.
3. La demolición total o parcial de edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica urbana característica de la zona, así, como las edificaciones que sean discordes a la tipología local en cuanto a temática y características arquitectónicas, requiere la licencia respectiva y dictamen por parte de la Dirección de sitios Patrimoniales y Monumentos de la

Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (DSPMSEDUVI) el elemento que se incluya debería considerar su integración al paisaje urbano del área.

4. No se autorizará cambio de uso de suelo, cuando este en riesgo la estructura por modificaciones al inmueble o no integración al paisaje urbano, o que cause un riesgo a su entorno.
5. No se permiten modificaciones en azoteas, para la instalación de equipos, escaleras mecánicas elevadores, tinacos, tendederos de ropa, etc. anuncios que afecten al contexto y perfil urbano, deberán presentar solución arquitectónica para conservar su perfil urbano.
6. No se permite modificar el trazo de vialidades, así como instalaciones subterráneas que afecten la firmeza del suelo, en el reglanmetn0s, establecerán procedimientos para alcanzar los objetivos.
7. No se permitirán elementos provisionales ni permanente que obstruyan la vía pública e impidan el libre tránsito.
8. En relación con las actividades de mercado provisional, como tianguis, ferias, y otros similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a inmuebles de valor patrimonial.

04_H Normas Generales

4.- Área de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales al Suelo.

El área libre de construcción podrá pavimentarse un 30%, con materiales permeables, cuando estas áreas se utilicen como andadores o huellas de tránsito y/o estacionamiento de vehículos, El resto deberá utilizarse como área ajardinada.

En caso de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% de área libre con materiales permeables.

Cuando por características del predio, se dificulte la infiltración del agua, o resulte inconveniente por contaminantes, o por procedimiento constructivo no sea factible proporcionar el área jardinada, se podrá utilizar, hasta la totalidad del área libre, bajo el nivel medio de banquetta, considerando lo siguiente:

El área libre que establece la zonificación deberá mantenerse, a partir de planta baja en todo tipo de terreno.

Deberá implementarse un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de agua pluvial, tanto de la superficie construida, como del área libre requerida, por la zonificación, mecanismos que el Sistema de Aguas de la CDMX aprobara.

Dicho sistema deberá estar integrado en los planos de instalaciones previas al trámite del Registro de Manifestación de Construcción o Licencia de Construcción Especial.

Todos los proyectos sujetos a Estudio De Impacto Urbano deberán contar con el sistema antes mencionado.

La autoridad correspondiente revisará el Sistema Alternativo, en caso de no acreditarlo no otorgará la autorización de uso y ocupación.



08_H Normas Generales

8.- Instalaciones Permitidas por encima de los Número de Niveles.

Podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de acumulación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido y, en el caso de las Áreas de Conservación Patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del INAH, INBAL y SEDUVI, además de las normas de ordenación que establece el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para Áreas de Conservación Patrimonial.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, requerirán de dictamen de la SEDUVI. Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

19_H Normas Generales

19.- Estudio de Impacto Urbano

(para nuestro proyecto no aplica porque no tenemos estas intensidades de construcción).

Normas Particulares:

01_H Coeficiente de ocupación del suelo COS y CUS

02_H Porcentaje área libre por predio. 20% para predios menores a 500m²

04_H Altura de Edificación y Restricciones de la Colindancia posterior al predio.

La altura total de la edificación será de acuerdo con la altura permitida al máximo en metros, establecida en la zonificación de este programa Parcial. Así como la Normas de Ordenación Particulares, que se deberá considerar del nivel medio de banqueteta. En caso de que por razones de procedimiento constructivo, se opte por construir el estacionamiento, medio nivel por bajo del nivel de banqueteta, el número de niveles se contará, a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta.

Todas las edificaciones deberán cumplir con lo establecido en el Reglamento de construcciones de la CDMX. Los techos inclinados formarán parte de la altura de la edificación. La altura máxima para la zonificación de equipamiento (E) se determinará con conformidad con lo que establece la norma particular; sobre la altura máxima y porcentaje de área libre en la Zonificación (E) equipamiento.

06_H Cálculo de No. de viviendas permitidas.

En toda la zona el área mínima de viviendas es de 90 metros cuadrados sin incluir áreas comunes. La superficie de vivienda no será menor que aquella que resulte de aplicar las normas establecidas por el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal, relativas a las áreas mínimas para la vivienda y, requerimientos Mínimos de Habitabilidad y Funcionamiento.

07_H Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo.

Referido al art. 50 y 53 de la Ley de DUDF, utilizado para conservar el buen estado de las edificaciones catalogadas con valor relevante sin alterar y relevante alterado. El Potencial de Desarrollo se extraerá únicamente de estos inmuebles.

La diferencia del potencial de construcción que le marque su uso de suelo de los inmuebles históricos contra lo que ya tienen construido, es la superficie de construcción que podrá ser transferible.

Los predios receptores de transferencia serán los que tengan la zonificación habitacional (H) y altura máxima 15 mts, mismos que aparecen con un asterisco (*), en el Plano de Zonificación y Normas de Ordenación.

En los predios con frente a la Av. México y la Av. Ámsterdam, se podrá autorizar el incremento de un nivel más, sin rebasar los 18 mts a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta.

En el resto de los predios, se podrá autorizar el incremento desde uno a dos niveles más, sin rebasar los 21 mts, a partir del medio nivel arriba del nivel de banqueteta. Sin embargo, en el último nivel se deberá aplicar un remetimiento de la construcción de 3 mts, a partir del paño del alineamiento, quedando prohibido, cualquier tipo de construcción e instalación en esta área, pudiendo destinar únicamente para área jardinada o terraza descubierta.

09_H Construcción de Rampas en Banquetas para Acceso de Estacionamiento en los Edificios.

Las banquetas frente a las edificaciones nuevas de la colonia Hipódromo, deberán conservar la franja jardinada de acuerdo con la siguiente norma:

- a) Con predio de frente hasta 12mts, la franja deberá tener el mismo frente, que el vestíbulo de la entrada del edificio.
- b) En predios de 12 y 15 mts de frente, la franja de jardín no podrá tener menos de 6 más de largo.
- c) Para predios mayores de 15mts, y aquellos de esquina, la suma de las longitudes de las franjas de área verde, no podrán ser menor que la longitud total del frente o, de la suma de los frentes, menos nueve metros.

La diferencia resultante corresponderá a la suma de los anchos permitidos para rampas de acceso a cocheras.

Queda prohibido, modificar guarniciones y franjas de área verde para acomodar automóviles sobre las banquetas.

10_H Ampliación de construcción Existentes.

Se podrá autorizar la ampliación de construcción, con vigencia al programa parcial y que no cumplan con el área libre señalada por la presente zonificación, siempre y cuando cumplan con el uso de suelo establecido en el programa parcial y no rebase el número de niveles y el coeficiente de utilización del suelo (CUS) determinado en la Zonificación.

12_H De la tabla de usos permitidos. Son las que se indican en este programa parcial.

13_H Captación de aguas pluviales y descarga de aguas residuales. En los suelos tipo I y II que señala el RCDF, que en los proyectos de construcción se incluyan pozos de absorción para aguas pluviales y en el RCDF indicara las especificaciones para estos.

15_H Normatividad por Distritos. En los suelos tipo I y II que señala el RCDF, que en los proyectos de construcción se incluyan pozos de absorción para aguas pluviales y en el RCDF indicara las especificaciones para estos.

(...)

Distrito II.

I....

II La altura máxima permitida para edificaciones de 18 mts, excepto los casos siguientes.

1.- Los predios de todo del DF, tienen hasta 21 mts, de altura permitida, mediante el STPDU para dos niveles adicionales, excepto Av. México y Av. Ámsterdam, los cuales tienen 18 mts de altura permitida, mediante el recurso de STPDU, para solo un nivel adicional.

2.- Las construcciones sobre la Av. Insurgentes tienen una altura máxima de 36 mts.

La altura máxima permitida no incluye los tinacos, y casetas de máquinas, siempre y cuando estén remetidos tres metros o más desde el paño del alineamiento.

(...)

Imagen del uso de suelo bajado de la página de SEDUVI

Procedimiento Administrativo del Distrito Federal y del Artículo 310 del Nuevo Código Penal para el Distrito Federal.)

AMSTERDAM	250	-----	-----	-----
Calle	Nº Of.	Int. /Local	Manzana	Lote
HIPÓDROMO	-----			06100
Colonia	Poblado		C1	Código Postal
CUAUHTÉMOC				
Delegación				

ZONIFICACIÓN
 Certifico que de acuerdo al Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal "COLONIA HIPÓDROMO" del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para la Delegación **CUAUHTÉMOC**, aprobado por la H. Asamblea Legislativa del Distrito Federal y publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día **29 de Septiembre de 2008**, para los efectos de obligatoriedad y cumplimiento por parte de particulares y autoridades, determina que al predio o inmueble de referencia le aplica la zonificación: **H/15m (Habitacional, 15mts. de altura)**

USOS DEL SUELO PERMITIDOS: Tabla de Usos del Suelo: H (Habitacional),
 Vivienda; Representaciones oficiales, embajadas y oficinas consulares; **Estacionamientos públicos.
 ** Uso permitido únicamente en lotes mayores a 1,000 m².
 Nota: Los usos que no están señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento establecido en el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano.

SUPERFICIE DEL PREDIO: 339.85 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA DEL PREDIO: 472.00 m²
SUPERFICIE MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN: 1,359.40 m²//MAXIMO 15 (QUINCE) VIVIENDAS DE CONSTRUCCION**

NORMAS DE ORDENACIÓN.
 Este predio deberá sujetarse a las restricciones establecidas en el Programa Parcial vigente.
 Con fundamento en los artículos 4 fracción XV y 62 de la Ley de Aguas del Distrito Federal, previa a la Manifestación de Construcción (M.C.), ante la Delegación correspondiente, el interesado deberá solicitar al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, el declarar de conformidad el otorgado de los servicios hidráulicos de agua potable, agua residual tratada y drenaje.
 Asimismo, mediante Oficio N° 5812/IVCGDAU/481/2013 la Coordinación General de Desarrollo y Administración Urbana remite los Formos por Delegación donde se definen las potencialidades y/o limitaciones de agua para los desarrollos en el Distrito Federal, misma que los proporcionará por la Dirección General de Sistema de Aguas del Distrito Federal, señalando la siguiente nomenclatura:
 - Color Verde hasta 50 viviendas (no requieren estudio específico), desarrollos con más viviendas (si requieren estudio específico).
 - Color Amarillo hasta 30 viviendas (no requieren estudio específico), desarrollos con más de 50 viviendas (si requieren estudio específico).
 - Color Naranja (cualquier desarrollo requiere de estudio).

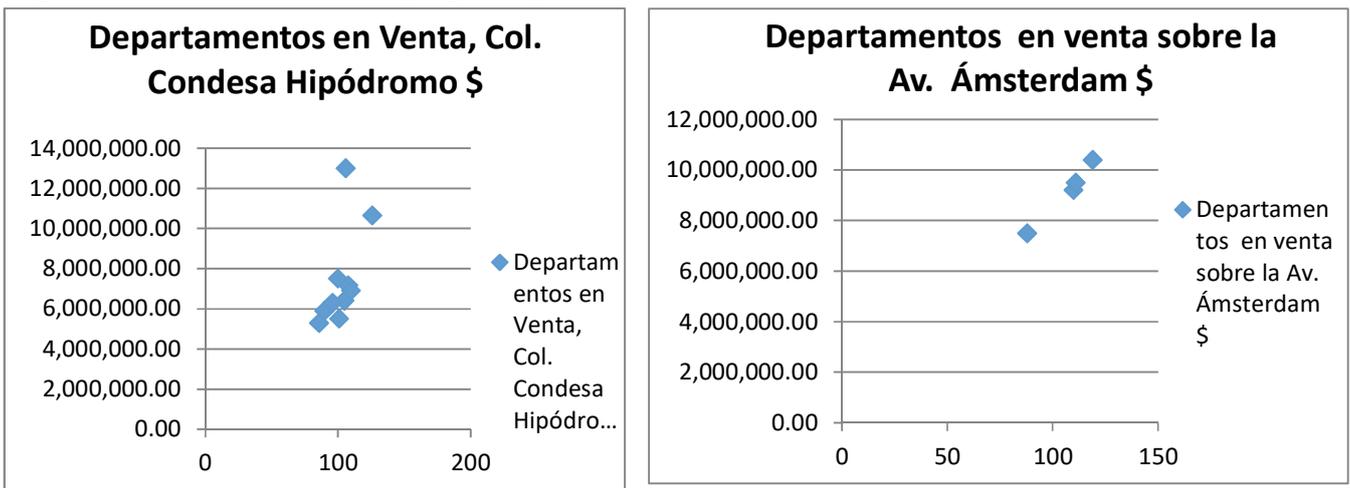
Capítulo III. Proforma

III.1 Proyecto

Se plantea hacer un estudio para construir un edificio de departamentos, en la Colonia Hipódromo, calle Ámsterdam No. 250.

El predio tiene una **superficie de 339.85m²**, un uso de suelo **H/15mts*/20, (*)** que por estar frente a la Av. Ámsterdam podrá construir un nivel a través del STPDU en un solo nivel más, sin rebasar los 18 mts de altura, a partir del nivel medio de banqueteta. Indicado en el programa parcial de la Colonia Hipódromo en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación. Quedando así el Uso de Suelo **H/18mts/20** (Habitacional 18 mts de altura, 20 % área libre.

Conforme al análisis de mercado, normativa que no pueden ser superficies menores de 90m² respecto al reglamento de construcción y diseño arquitectónico de la propuesta del proyecto proforma, y el estudio de mercado de inmuebles de la zona, dando el resultado las siguientes áreas de nuestro proyecto proforma.



Cuadros hechos con base a los datos del mercado de la zona en estudio abril 2020 Autor: Michell Piñones

Los departamentos en venta que se pueden ofrecer en esta zona por su demanda y oferta en la zona son de nivel residencial y en menor grado de interés medio, y en tercer lugar el nivel residencial plus.

En el estudio de velocidad de ventas del mercado nos arroja un año en la preventa y otro año para la venta en el peor de los casos.

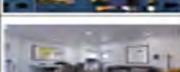
En los cuadros de la siguiente página se muestran los cuadros con la oferta del mercado de la velocidad de ventas y preventas, que aproximadamente son un año para preventa y un año ya construidos los departamentos.



Cuadro Velocidad de ventas de departamentos de 80 a120 m2, datos del 2020.

VELOCIDAD DE VENTA										
No.	Dirección	Desarrollador /vendedor	No. Deptos.	Nivel donde se localiza	Días transcurridos de la publicación	Antigüedad	m2	Precio	\$/m2	Foto
1	Chicontepec #57 icon condesa GDC Inmobiliaria	Quantum Group GDC Inmobiliaria	1		126	1	110	9,000,000.00	81,818.18	
2	Bajo371 Hipodromo Condesa	capital values	1	2do piso	95	0	80	4,500,000.00	56,250.00	
3	Campeche 252, hipodromo condesa	Coldwell Banker Urbana Bienes Raices dLourdes Chi	1	1er piso	76	12	110	5,700,000.00	51,818.18	
4	Av. Mexico 195 Condesa, Cuauhtémoc	Alejandra Ahumada	1	1er piso	58	7	100	6,500,000.00	65,000.00	
5	AMSTERDAM 185 Condesa, Cuauhtémoc	Remax Genesis	1	3er piso	385	1	90	9,140,000.00	95,200.33	
6	Tlaxcala 190	Maxima Inmobiliaria	1	PE	20	7	130	6,700,000.00	51,538.46	
7	Mexicali 57	Gabriela Figueroa	1	1er piso	305	3	120	7,000,000.00	58,333.33	
					158	Días transcurridos promedio del total				
					237.75	Días transcurridos de la publicación de los departamentos mas nuevos				

Velocidad de preventa departamentos de 85 a120 m2, datos del 2020

VELOCIDAD DE PREVENTA										
Desarrollador /vendedor	No. Deptos.	Nivel donde se localiza	Días transcurridos de la publicación	Entrega	Antigüedad	m2	Precio	\$/m2	Foto	
Empresa Bloque	8		0	Jul-22	0	90-107	7,100,000.00	7,099,910.00		
Capital Values	5	2,3,4,5 y 6to nivel	91	Jul-21	0	110	10,000,000.00	94,745.70		
Capital Values	2	Pta 601 Y 701	92	Jul-05	0	90	8,500,000.00	90,724.09		
CCuadrada Bienes Raices	16	3er piso	244	primeros meses 2021	0	120	10,100,000.00	84,166.67		
Capital Values	5	3,4,5,6 y 7 piso	97	dic-20	0	85	6,500,000.00	76,470.59		
Capital Values	2	5to nivel	97	Jul-05	0	90	13,000,000.00	144,444.44		
Capital Values	1	5to nivel	97	Jul-05	0	110	11,500,000.00	104,545.45		
			603	El caso 4, más crítico 2 años de ventas 549 en total días el anuncio y entregan al siguiente año.						

Con base a la investigación de mercado, las ofertas inmobiliarias y las normas de regulación que nos indican los planes de Desarrollo Urbano y Planes parciales de las alcaldías, sus leyes y reglamentos, así como el Reglamento de Construcción de la CDMX se describe la siguiente propuesta para el proyecto proforma.

Se propone **un edificio de 6 niveles** del nivel medio de banqueta hacia arriba. (la única diferencia de no aplicar el STPDU es un nivel más que representa la construcción de 2 departamentos, para este caso específico por la zona y su uso de suelo.

El proyecto se distribuye de la siguiente manera:

En Planta Baja ofrece tres accesos, uno peatonal, y dos vehiculares uno para el estacionamiento en planta baja con espacio para cuatro cajones de estacionamiento, y otro acceso por medio de una rampa que dirige al estacionamiento en el sótano a medio nivel debajo del nivel medio de banqueta, el cual tiene una capacidad para albergar 14 cajones de estacionamiento, el cuarto de máquinas, cisterna y escaleras.

En la Planta baja, por el acceso peatonal subiendo medio nivel, se distribuye, la caseta de vigilancia, la circulación a través de un elevador y escaleras y al fondo un departamento de 113m². En los siguientes niveles se distribuyen dos departamentos por cada nivel de 99.84m² cada uno, del nivel 2º al 6º nivel, que da un total de 11 departamentos y 14 cajones de estacionamiento.

Derivado del estudio de mercado **el departamento de 113.78 m² se puede comercializar en \$71,800.00 pesos por m²**, y el de **99.84 m² en \$75,100.00, pesos por m²**.

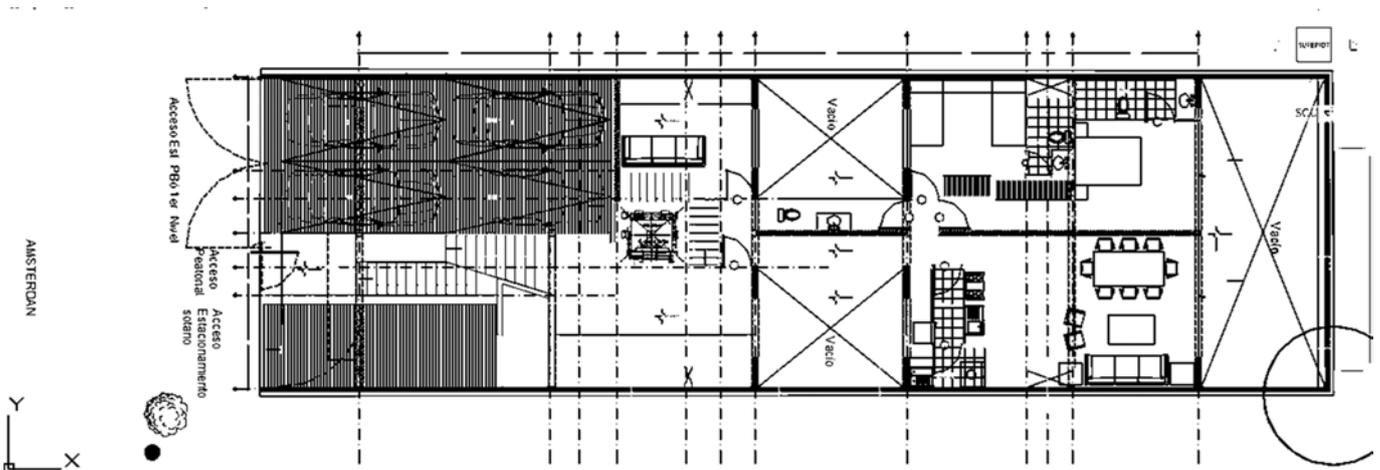
Áreas comunes 139.29m², Estacionamiento 363.72m²

El **terreno** cuenta con una **superficie de 339.85.00 m²**

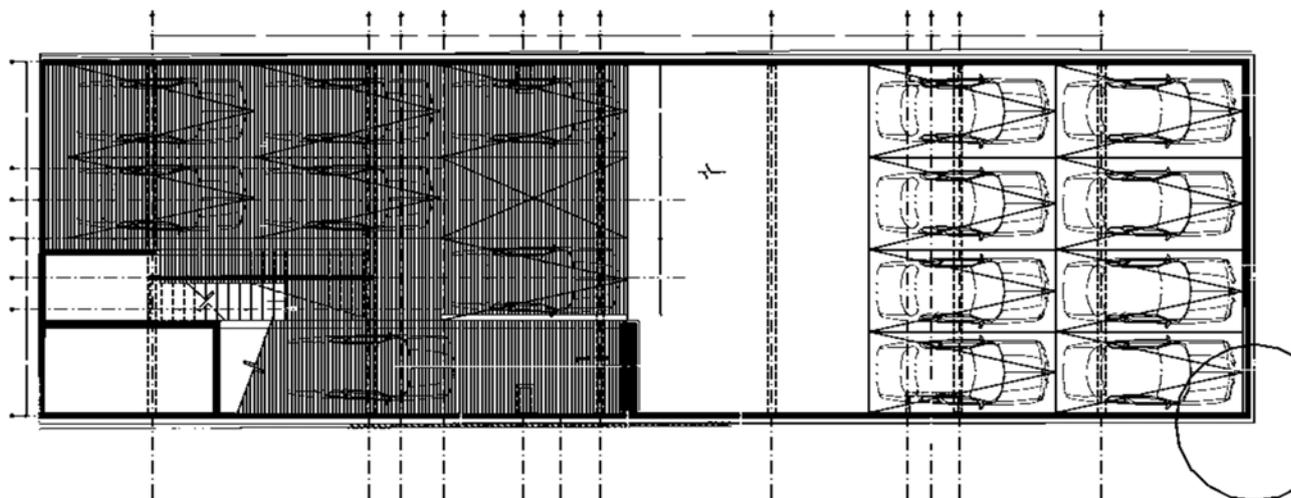
Coefficiente de Ocupación de uso de suelo **COS: 339.85 x 0.80= 271.88 m² =Desplante**

Propuesta: H/18mts/20. Coeficiente de utilización del suelo **CUS= 1,631.28 m² = intensidad de construcción.** **Y el área total de construcción del edificio propuesto es de 1,615.19 m²**

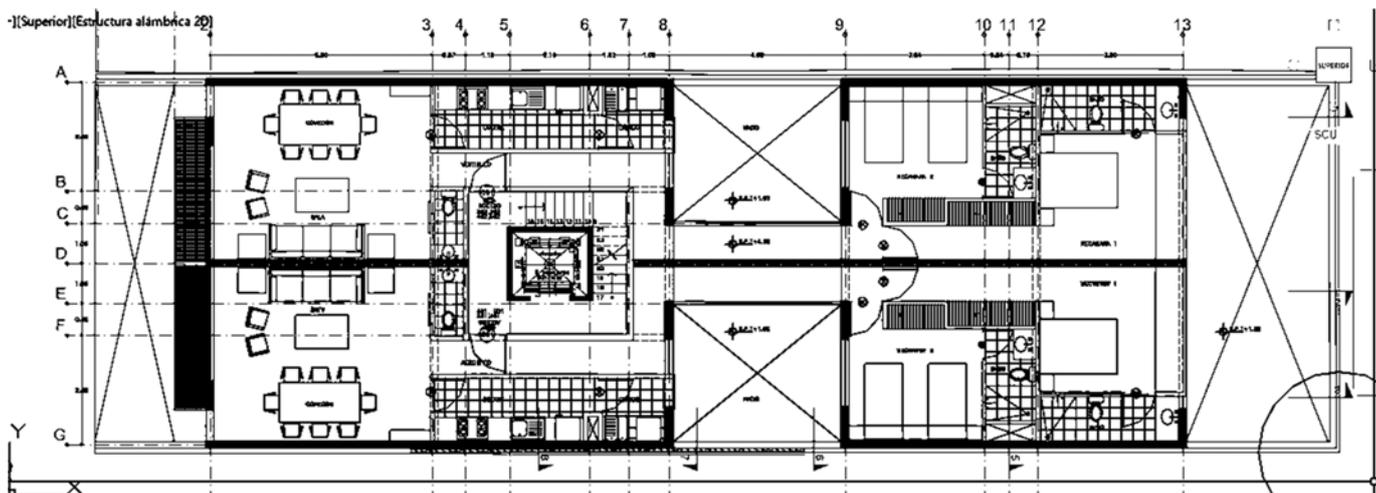
Planta Baja o 1er Nivel



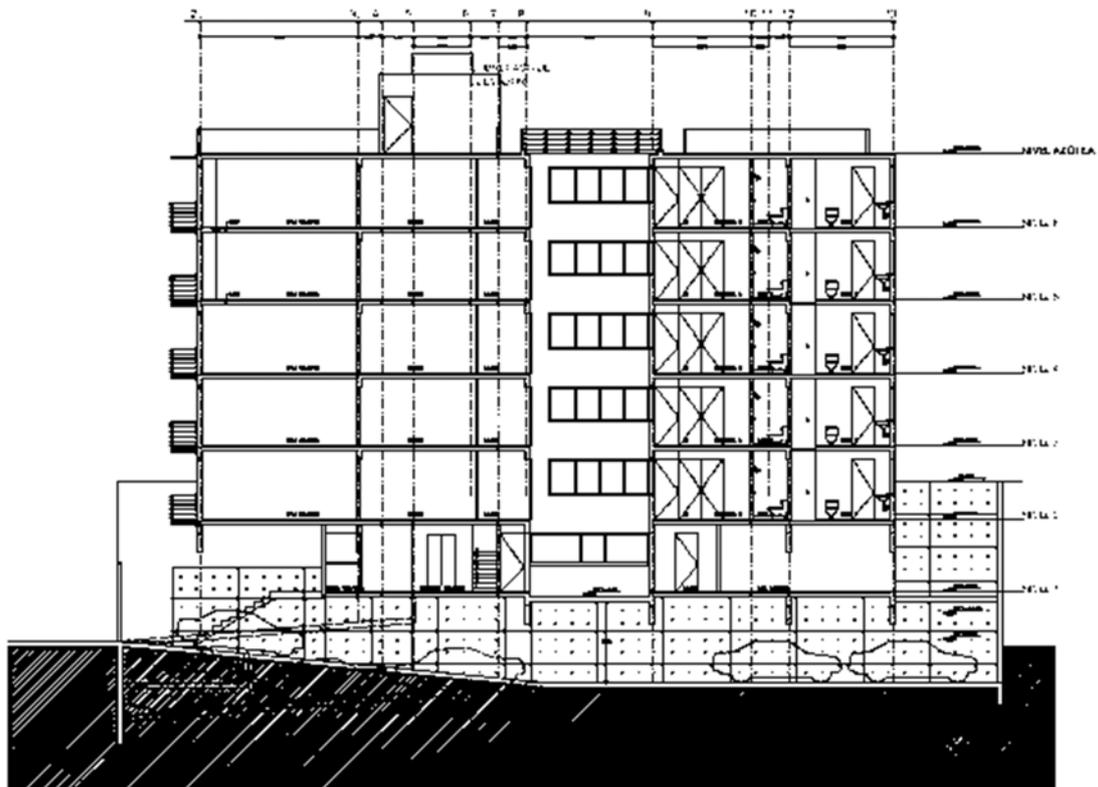
Semisótano



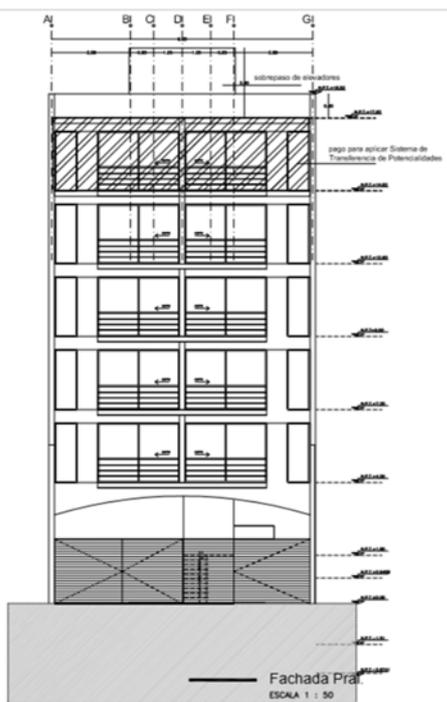
Planta Tipo del Nivel 2 al Nivel 6



Corte Longitudinal:



Fachada



Fachada 6 niveles



III.2 Metodología

Por medio de la metodología de investigación de mercado de la Dra. Susana Fernández Águila se obtuvo la estimación del valor comercial del terreno por m², se desarrollaron ensambles para el soporte del valor físico de la construcción del proyecto proforma, precio de venta de cada unidad de departamento, para obtener el valor del negocio, y con base al Método Residual Dinámico, la obtención del valor del máximo a pagar por terreno que estará en función de su uso de suelo y proyecto como propuesta de su mayor y mejor uso. Ver soporte Anexo 1.

En los requisitos del predio Receptor indica SEDUVI y en el procedimiento respectivo para poder aprovechar la aplicación del STPDU para el incremento de potencialidad de su uso de suelo permisible en este caso de un nivel más, que determina por medio de un Dictamen de un Perito registrado en la Dirección de Avalúos, dependiente de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, el valor comercial del suelo del predio receptor, por metro cuadrado para aplicarlo al coeficiente resultante de la superficie a adquirir.

La Metodología Residual Dinámica se emplea cuando se requiere valuar un terreno vacante con la premisa de estimar su mayor y mejor uso, con base a un proyecto proforma que se considera como si estuviera construido, de acuerdo a los lineamientos de reglamentos, programas de uso de suelo y programas parciales, que le correspondan por su ubicación.

Se tiene que analizar su uso de suelo, las características de la zona, para proponer el mayor aprovechamiento que le dé su mayor valor, que sea permisible legal, jurídica, social, física, técnica, financiera y económicamente viable y factible, analizando las inversiones descontando todos los costos que intervengan como los gastos de licencias, permisos de obra, gastos administrativos, la construcción, sus gastos financieros, impuestos, determinando la tasa de descuento que es el riesgo del dinero en el tiempo, y obtener su valor presente que indicará el valor máximo por lo que un inversor está dispuesto a pagar por el terreno. Ver Anexo 1.

Aunque no es parte del tema de este trabajo final, se hace la aclaración que con este mismo ejercicio podemos obtener su retorno de inversión complementado los costos del terreno y sus gastos de escrituración, determinar alguna tasa su utilidad esperada por los inversores, que estará en fusión de recuperar la inversión del proyecto más lo perdido por efecto de la inflación, o lo que le dé un mayor interés que tener el dinero en el banco o los interés que el inversionista espera derivado de las finanzas sus negocios, en este caso específico el valor del negocio por la construcción y venta de este proyecto proforma de 6 niveles y si es viable, como un ejemplo práctico para demostrar lo aprendido en clases y asesorías de mis profesores de la especialidad. Ver Anexo 2

La Metodología empleada para esta estimación de valor está basada en el formato de la Dra. Susana Fernández Águila, para estudio del predio, análisis del mercado conjuntamente con otros análisis que se añadieron a este como es el cálculo de capitalización de Rentas del EVI. Ing. Jorge Antonio Pulido Alabarda, el Residual Dinámico formato del ejercicio utilizado en la clase de Matemáticas Financieras con el Mtro. EVI. Ing. Manuel José García Córdova, para obtener el valor máximo a pagar por el terreno, y el retorno de inversión de cada propuesta, también bases fundamentales de análisis de costos de los proyectos inmobiliarios aprendido en clase con el Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta, clases de Educación Continua y a distancia de la Facultad de Ingeniería de la UNAM, Palacio de Minería forma presencial.

Metodología cálculo para obtener el valor a pagar en la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad

Para ilustrar este cálculo, se tomó el resolutive de dos casos reales de terrenos donde fueron aplicados el Sistema de Transferencia de Potencialidad, pero con los datos de nuestro proyecto, y asesoría de Dra. Susana Fernández Águila y sus ponencias.

EJERCICIO DE MONTO A PARGAR POR EL STPDU A ADQUIRIR UTILIZANDO EL VALOR POR EL METODO RESIDUAL DINÁMICO			
Av. Ámsterdam No. 250, Col. Hipódromo, Alcaldía Cuauhtémoc			
Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano Predio Receptor			
Av. Ámsterdam No. 250	Cantidad	Unidad	
Superficie de Terreno	339.85	M2	
Zonificación Plan Parcial Hipódromo	H15m*/20%		
Tabla resolutive para la autorización de TP	5Niv*0.80		
CUS	4		
Superficie de Construcción Permitida de 5 niveles	1,359.40	M2	
Superficie de Construcción a incrementar por la aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU)	229.00	M2	Nota: 211.00 m2= 1 Nivel + Const + 18.02 m2 de sobrepaso elevadores y escaleras a Azotea.
Subtotal	1,588.40	M2	
m2 a pagar por STPDU	57.25	M2	La resultante es la superficie a incrementar entre el CUS 229m2/4
Costo por m2 de acuerdo al avalúo	\$ 112,224.86	M.N.	
Total a Pagar por STPDU	\$ 6,424,873.05	M.N.	

Cuadro Formato SEDUVI Asesoría Dra. Susana Fernández Águila

Como se muestra en el cuadro anterior la superficie a incrementar que es de 229 m² (lo que representa un nivel que se permite ampliar 211 m² más 18 m² que representa el cuato de maquinas de elevadores y escaleras de servicio en azotea). Esta área se divide entre el Coeficiente de Utilización de su uso de suelo permitido que es de 5 niveles que se multiplicará por 0.8 (porque solo se puede utilizar el 80% de la superficie del predio, como marca el Programa Parcial de la colonia Hipódromo del año 2000, el cual indica el 20% de área libre de la superficie total del predio).

La superficie resultante a pagar es $229\text{m}^2 / 4 = 57.25\text{m}^2$ que multiplicado por el valor del terreno obtenido por el método Residual Dinámico nos arroja un valor máximo a pagar por el m² de terreno 112 mil pesos. Haciendo la simulación de un proyecto proforma construido con base a su premisa de mejor y mayor uso, que le resulte el mayor valor aprovechable, que legalmente sea permisible, factible y viable.

III.3 Método Residual Dinámico

La Metodología empleada para esta estimación de valor está basada lo aprendido en clase de Matemáticas Financieras impartida por el Mtro. EVI. Ing. Manuel José García Córdova, y las bases fundamentales para su desglose en análisis de costos, desglose y flujos de los proyectos inmobiliarios de lo aprendido, en clase con el Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta.

Se realizó el ejercicio para estimar el valor del terreno con el Método Residual Dinámico, en función de un proyecto proforma de un edificio de departamentos con 6 niveles como construido.

Se consideró el aprovechamiento de un nivel más por el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano (STPDU), que es permitido en los inmuebles que están sobre la Av. Ámsterdam permitidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Colonia Hipódromo 2000.

Se hizo un análisis de la oferta la de ventas y rentas de los terrenos y departamentos de la zona, con el método de avalúo comercial de la Dra. Susana Fernández Águila.

Se consideró un tiempo de vida de proyecto entre gestiones y permisos, construcción, preventa y venta de los departamentos en un tiempo total de 16 bimestres (dos años y medio).

Determinando el tiempo de ventas en 12 bimestres, un año en preventa y otro año en ventas, con base al análisis del mercado actual de la zona en un escenario realista a pesimista, por las circunstancias actuales de la CDMX.

Se calculó el valor del dinero en el tiempo, con una tasa de descuento del 0.008% bimestral, es decir el 4.6% anual, considerando la vida útil remanente promediado los valores netos de reposición para obtener la tasa de riesgo del bien, la Tasa Real obtenida del promedio de tasa de Cetes (Certificados de la Tesorería de la Federación) y la tasa de inflación, ambos a 10 años.

Al hacer el flujo de caja del total de los costos, gastos y ventas, incluyendo el costo que me implica la aplicación del STPDU, los productos financieros y el pago de impuestos, se traen a Valor Presente y obtenemos como resultado el valor máximo a pagar por el terreno.

Ver Anexo 1. Residual Dinámico



Capítulo IV. Conclusiones

El valor del terreno está en función de su mejor y mayor uso, condicionado por su ubicación y uso de suelo, en este caso de estudio es evidente la influencia que marca la plusvalía de la zona, la vialidad destacada y la colonia icónica donde se encuentra.

Como resultado del valor máximo a pagar por el m² del terreno se obtuvo la cantidad de \$112,000.00 el m². Contra un valor de mercado de \$100,000.00 el m². Lo cual resulta viable al inversionista o desarrollador.

La ventaja que tiene el aplicar el Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano en este caso de estudio es:

- Contribuir con los recursos para el cuidado, conservación, mantenimiento y rescate de los inmuebles históricos y sus vialidades y contextos.
- Incremento en la utilidad neta de la inversión antes de impuestos 12% más, a diferencia de no ser aplicara.
- El costo por la aplicación del STPDU representó el 10% de la inversión máxima en el proyecto.

En los ejercicios realizados para este caso de estudio y para otros similares, es importante considerar el cálculo detallado, los gastos y costos a través del tiempo, es importante tomar en cuenta y realizar varios ejercicios con simulacros de las viabilidades más convenientes para el proyecto, el tiempo de ejecución de ventas, todo lo que contribuye para su ejecución, para a su financiamiento, su factibilidad, las mejores propuestas del proyecto y su administración, encontrar el punto de equilibrio para todos estos factores, por que dependiendo de esto, se obtendrá o no necesariamente un mayor valor del suelo, para este caso práctico que solo se permite un nivel más⁴⁹, y el uso es solo habitacional, con este ejercicio no se obtuvo un mayor valor del suelo por la mayor venta unidades, si es más redituable, pero el impacto del pago de los impuestos por la ventas fue mayor, bajando el valor máximo a pagar por el terreno en un 2.5% sobre el valor del m², si no se aplicara el STPDU, pero por valor comercial de venta del m² este da por arriba un 2% siendo viable aun la compra del terreno. Tal vez convendría optar por una modificación del suelo, en medida que aumente su intensidad de construcción, o la oportunidad de rentar locales pudiera ser mayormente redituable aumentarían las ventas o rentas pero también los gastos e impuestos aumentarían, tendría que revisarse la diversidad de propuestas viables.

El poder aprovechar el incremento de construcción que brinda la actuales leyes y reglamentos conforme a su programa de Desarrollo Urbano, con el buen propósito de mejorar y dar recursos a los inmuebles históricos, sobre todo en estas colonias icónicas patrimoniales, muy bellas por su arquitectura, parques emblemáticos, comercio, seguridad, cultura, infraestructura y equipamiento, resulta ser beneficioso para el inversionista y el usuario final que gozará de habitar esta emblemática zona, resulta indiscutiblemente evidente que sea redituable la

⁴⁹ Indicado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la colonia Hipódromo año 2000, que indica que los lotes marcados con (*) los que se encuentran sobre la Av. Ámsterdam podrán construir un nivel más sin rebasar los 18 mts de altura. Y que no se autorizará cambio de uso de suelo si afecta una estructura o bien la imagen urbana. Dando la posibilidad que si pueden hacer cambio de uso de suelo siempre y cuando respeten estos dos señalamientos.

capacidad de poder construir un nivel más pero mejor aún si son varios niveles más, por eso el auge de aprovechar la ventaja de estos sistemas implementados para adquirir mayor potencial de construcción.

Solo hace falta más información, capacitación de los desarrolladores, facilidades o la velocidad de responder por parte de SEDUVI, la transparencia del manejo de los recursos, provenientes del STPDU y los subsidios a los inmuebles históricos, la normatividad y claridad de las bases de valuación por la Dirección de Avalúos dependiente de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario, la normatividad precisa en comunión con la legislación fiscal, la practicidad y el no entorpecer por las mismas dependencias de gobierno y legisladores, los mecanismos entre sí, para dar solución a la liberación de potencialidad que exige el mismo Desarrollo Urbano.

Incentivar el uso del STPDU, haciendo otros mecanismos para captar recursos que tengan como prioridad el cuidado acervo y mantenimiento de los inmuebles históricos, o las facilidades de adopción de inmuebles particulares en sociedad por parte de empresas competentes y el particular para que puedan hacer proyecto de inversión para reactivar estos inmuebles y hacerlos productivos. Con el fin no solo se designar los recursos mayormente a los Inmuebles Nacionales que a los particulares.

El Cambio de uso de suelo es también una herramienta muy buena para hacer modificaciones de uso, sobre todo en inmuebles que ya tenían un uso y que después con los programas de desarrollo posteriores lo modificaron y por este mecanismo obtienen el uso por derechos adquiridos, o se utiliza por el crecimiento y desarrollo de la ciudades que superó al Programa de Desarrollo Urbano que es vigente, pero que no se ha actualizado, solo ratificado, y los propietarios de estos inmuebles tienen que hacer uso de esta herramienta para modificar el uso para ofrecer un proyecto a la zona de inversión acorde a su mercado demandante. En este caso de estudio podría convenir hacer un cambio de uso de suelo para hacerlo mixto ya sea de vivienda u oficinas con comercio, con varios niveles y de área libre, que podría ser también redituable al inversor. Valdría la pena valorar que estos mecanismos de cambios de suelo también contribuyeran al rescate de los inmuebles históricos, sus vialidades y contexto, ya que actualmente solo se pagan los derechos de la inscripción del 4 al millar del valor comercial de la superficie del predio del inmueble, y pagos de derechos. Art.196, 235 fracc.VI y 242 CFCDMX, que representa en este ejercicio solo el 2.5 % de lo que representa pagar el STPDU.

Para el caso de la Norma 26, también incluir, algún incentivo, o donación o recursos para sus vialidades y contexto urbano, que sea más normalizada, aunque ya en algunas zonas está restringida pero que dio y da auge a desarrollar viviendas masivamente, para la re-densificación que marcan ahora en el Programa de Desarrollo de la Ciudad de México 2020, sobre todo en la zona norte, en la zona central, algunas zonas del 1er y 2º contorno quedando la reserva ecológica en la parte sur de la ciudad, los desarrolladores optan más por estas soluciones que por el STPDU, porque les resuelven en menor tiempo y es mucho menor el costo, se necesita equilibrar estas herramientas, para que exista un equilibrio sea conveniente para todos.

Es importante realizar sinergias con profesionales en esta materia de Desarrollo Urbano, de la construcción, de la Valuación Inmobiliaria, de la Restauración, de todas las especialidades que intervienen, generando equipos de trabajo multidisciplinarios, por el bien común de la ciudad, comunidad o país.

Glosario

- 1.- **Estímulos:** Las medidas que pueden aplicar las diferentes autoridades gubernamentales, y organismos independientes públicos para incentivar jurídicamente, fiscal, financiera y administrativamente, facilitar la participación del sector público y privado en la ejecución, revisión y valuación de los programas.
- 2.- **STPDU Sistema de Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano.** Mecanismo para el aprovechamiento para generar recursos para los Inmuebles Históricos que no pueden hacer uso de ella, (emisor) y que puede ser vendida a un inmueble (receptor) con el objetivo de generar recursos para la salvaguarda, rescate y mejoramiento de los inmuebles históricos, principalmente del Centro Histórico.
3. **Patrimonio Cultural:** El conjunto de expresiones y rasgos tangibles e intangibles que reflejan el punto de vista de la historia, la estética, la ciencia y la tecnología, que pueden ser aprehendidos, aprovechados y disfrutados por otras generaciones, y que lo caracterizan, relacionan y diferencian de otros grupos.
4. **Salvaguarda:** la identificación, declaratoria, catalogación, protección, conservación, restauración, rehabilitación, mantenimiento, revitalización y puesta en valor del patrimonio natural, urbanístico y arquitectónico;
5. **Conservación:** La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales, a través de obras de mantenimiento, restauración, revitalización y puesta en valor;
6. **Desarrollo urbano:** Proceso de estudios, planeación, regulación y obras para la conservación, mejoramiento y crecimiento sustentable de los asentamientos humanos del Distrito Federal;
7. **Equipamiento urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y realizar actividades de interés colectivo en espacios públicos;
8. **Espacio abierto:** Es el medio físico, libre de una cubierta material, proyectado y construido por el hombre con algún fin específico;
9. **Imagen urbana:** La impresión sensorial que producen las características físicas, arquitectónicas urbanísticas, del medio natural y de los habitantes de un asentamiento humano o una parte de él;
10. **Impacto Urbano.** Cuando alguna obra ya sea pública o privada por su forma o magnitud rebasa la capacidad de los servicios de infraestructura existentes y afecte de forma negativa el espacio urbano que sean perjudiciales para la salud o el bienestar social o expulsión paulatina del patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico.
11. **Infraestructura urbana:** Las obras necesarias para hacer la instalación de las redes de organización y distribución de servicios urbanos;
12. **Integración arquitectónica:** La acción de colocar un elemento arquitectónico, atendiendo las relaciones armónicas de forma, proporción, orden, ritmo, carácter, materiales, color, textura y estilo con los elementos que lo circundan;
13. **Integración urbana:** La acción de construir un inmueble, instalación, espacio abierto o elemento de equipamiento urbano atendiendo al aspecto, carácter o tipología de la zona de su ubicación;

14. **Liberación:** Retiro de elementos que sin mérito histórico o artístico hayan sido agregados a un monumento o zona de patrimonio arquitectónico y/o urbanístico;
15. **Macizo:** Todo paramento cerrado en su totalidad constituido por elementos naturales o constructivos;
16. **Mantenimiento:** Conjunto de trabajos superficiales pero indispensables que se realizan periódicamente para conservar un bien inmueble en óptimas condiciones y que en nada modifican su forma o esencia espacial;
17. **Obra de intervención:** Cualquier trabajo que se realiza a un edificio o espacio abierto para modificarlo;
18. **Obra nueva:** Toda edificación que se erija en el momento actual en un espacio, sea provisional o permanente;
19. **Ordenamiento territorial:** Determinación de la distribución equilibrada y sustentable de los usos de suelo en función de las actividades y el bienestar de la población;
20. **Planeación urbana:** La creación de un sistema o método para plantear y resolver los problemas de una ciudad a través de estrategias materializables en obras definidas que se desprenden de estudios en los que deben intervenir especialistas de las diversas disciplinas;
21. **Prospección:** Exploración superficial, sin remoción de terreno, dirigida al estudio, investigación o examen de datos sobre restos de generaciones anteriores que se encuentran enterrados en el suelo;
22. **Publicidad:** Anuncios que aporten información por medios sensoriales, colocados en o hacia la vía pública con fines propagandísticos;
23. **Puesta en valor:** Labor de concientizar a la población de la importancia que tienen los monumentos, espacios abiertos y Zonas de Patrimonio urbanístico y arquitectónico en la reconstrucción del conocimiento de su historia y por ende en la formación de su integridad;
24. **Reintegración:** La acción de ubicar en su sitio original aquellos elementos que se encuentren fuera de él;
25. **Reparación:** Las acciones que tienen por objeto corregir algunas (sic) deficiencia estructural, funcional o estética de un monumento o Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, generada por deterioro natural o inducido, con el criterio de ponerlo como estaba en la etapa anterior al daño sufrido;
26. **Restauración:** Conjunto de obras de carácter interdisciplinario que se realizan en un monumento, espacio abierto monumental o Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico con algún deterioro natural o inducido, basadas en un proceso de estudio para restituirle sus valores, protegerlo como fuente de conocimiento y para garantizar su permanencia para las generaciones futuras;
27. **Restaurador:** Un especialista acreditado en técnicas de conservación, con un profundo conocimiento de los sistemas constructivos de diversas épocas y una amplia visión de conjunto para dirigir los estudios necesarios con el fin de realizar un proyecto de salvaguarda de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico;
28. **Revitalización:** Acciones que se llevan a cabo para que un monumento, espacio abierto o Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico es (sic) un estado de deterioro importante, de ruina o abandono sea habilitado para ser utilizado en condiciones adecuadas que garanticen su rentabilidad y la permanencia de sus valores;
29. **Señalización:** Anuncios que aporten información por medios sensoriales, colocados en o hacia la vía pública con fines de servicio;

30. **Servicios urbanos:** Las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionadas por ésta para satisfacer necesidades colectivas en centros de población;
31. **Sustentabilidad:** Capacidad de recursos que tiene el medio ambiente para proveer a un asentamiento humano de los satisfactores naturales necesarios para su supervivencia y la realización de sus actividades urbanas y económicas, en el contexto de la región en la que se encuentra, sin romper el equilibrio entre ambos;
32. **Traza urbana:** Diseño de la distribución de terrenos destinados a lotes, vialidades y espacios abiertos de un asentamiento humano;
33. **Usos:** los fines actuales a los que se prevea dedicar determinados predios o edificios de dominio privado en un asentamiento humano;
- 34 **Vano.** Todo hueco o vacío que se ubica sobre un macizo;
- 35.**Vialidad:** Espacio destinado al desplazamiento de vehículos o peatones;
- 36.**Visitante:** La persona que se desplaza para conocer físicamente un monumento, espacio abierto monumental o Zona de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal. En esta Leyes mencionadas se utilizarán las siguientes referencias:
37. **Catálogo:** Catálogo de las Zonas, Monumentos y Espacios Abiertos Monumentales Afectos al Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal;
38. **Centro de Información:** Centro de Información del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal;
39. **Código Civil:** Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal;
- 40 **delegaciones:** Delegaciones del Distrito Federal; ahora Alcaldías
- 41.**Gaceta:** Gaceta Oficial del Distrito Federal;
- 42.**Registro Público:** Registro Público del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal.

Bibliografía

1. Mundifrases.com. Frases Célebres. <https://www.mundifrases.com/frase/oscar-wilde-el-unico-deber-que-tenemos-con-la-hist/>
2. Apuntes de Michell Piñones de la Materia Principios de Economía, Lic. Evaristo Romero Salgado Especialidad Valuación Inmobiliaria. F.A. UNAM
3. El avalúo de Bienes Raíces Apraical Institute. Pag, 1,28, 68-69
4. Teorías del Valor Apuntes de Michell Piñones de la Materia Principios de Economía, Lic. Evaristo Romero Salgado
5. Carlos Morales Schechinger. Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano, El caso de la Ciudad de México Agosto 2004, Profesor de la UNAM y de Lincoln, Institute of Land Policy
6. Carlos Morales Schechinger. Tutorial, Políticas de Suelo Urbano, LINCOLN INTITUTE OF LANDPOLICY
7. Paul F. Wendt, Real Estate Appraisal: Review and Outlook (Avalúo de bienes raises: Revisión y perspectivas)(Athens: University of Georgia Press1974), 18-19,

8. El ADN de La Mujer del Peñón confirma el origen asiático del hombre americano. www.cronica.com.mx.
9. Consultado el 20 de agosto de 2016. (https://es.wikipedia.org/wiki/Ciudad_de_M%C3%A9xico). Consultado el 05 de junio del 2020
10. Castillo Cristóbal del, Historia de la venida de los mexicanos y de otros pueblos e historia de la conquista, Traducción y estudio introductorio, Navarrete Linares Federico, México, Cien de México, 2001, 180 pp.
11. Chimalpáhin Domingo, Las ocho relaciones y el memorial de Culhuacán, Paleografía y traducción Rafael Tena, México, Cien de México, 1998, 435 pp.
12. Xiu, La historia de la Ciudad de México, Matador Network
13. Consulta en <https://es.wikipedia.org/wiki/M%C3%A9xico-Tenochtitlan>, el 01 junio 2020
14. Artículo principal: Manuel del Refugio González Flores. Se puede ver en https://es.wikipedia.org/wiki/Porfirio_D%C3%ADaz, mayo 2020
15. Economía del porfiriato (HTML). Consultado el 18 de noviembre de 2007.
16. Sandra Kuntz Ficker. Estudio de los Ferrocarriles Mexicanos durante el Porfiriato (PDF).
17. Héctor Manuel Velazco Juárez, La transferencia de Potencialidad y su repercusión en la Valuación Inmobiliaria.
18. Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2017-2022 pag. 11
a. Disponible en: [http://www. Autoridad centro historico.df.gob.mx/index.php/el-centro-histórico-de-la-ciudad- de-mexico-es-el-corazon-vivo-de-nuestro-pais](http://www.Autoridad centro historico.df.gob.mx/index.php/el-centro-hist%C3%B3rico-de-la-ciudad-de-mexico-es-el-corazon-vivo-de-nuestro-pais) (fecha de consulta: enero 2014 y mayo 2020).
19. Lamina 1.- Indicadores de la conformación y crecimiento poblacional de la Ciudad de México por Alcaldía antes Delegación. De la Publicación “Compendio de Valuación 1”, Ing. Arq. Alfredo Plazola Cisneros
20. María José García Gómez, 15. “El impacto de la Ley de la Renta Congelada en la Ciudad de México (1942-2001)”. Libro que forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. WWW. Jurídicas.unam.mx, [Http://biblio.juridicas.unam.mx/bjv](http://biblio.juridicas.unam.mx/bjv).
21. García Gómez María José, “El certificado de Inafectabilidad agraria en la economía mexicana del siglo XX”, Ponencia para el XIII congreso Mex-EU-Canada, Querétaro 2010, (María José García Gómez, 15. “El impacto de la Ley de la Renta Congelada en la Ciudad de México (1942-2001)”.
22. María José García Gómez, 15. “El impacto de la Ley de la Renta Congelada en la Ciudad de México (1942-2001)”. Libro que forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. WWW. Jurídicas.unam.mx, [Http://biblio.juridicas.unam.mx/bjv](http://biblio.juridicas.unam.mx/bjv)).
23. Diario Oficial de la federación, 24 de julio de 1942, disponible en <http://dof.gob.mx/index.hph?year=1942&day=24> (fecha de consulta: septiembre del 2012: y mayo 2020 para el desarrollo de este trabajo.

24. Diario Oficial de la Federación, 30 de diciembre de 1948, disponible en <http://dof.gob.mx/index.php?year=1948&month=12&day=30> (fecha de consulta: septiembre 2012 y mayo 2020 para el desarrollo de este trabajo).
25. Decreto de reforma al artículo 2º. Del 24 de Diciembre de 1948 sobre prorroga, por Ministerio de la Ley de los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal, ahora Ciudad de México. Diario Oficial de la Federación, 15 de diciembre de 1951, disponible en; <http://gof.gob.mx/index.php?year=1951&month=12&day=15>(fecha de consulta: septiembre de 2012 y mayo del 2020).
26. González Sánchez Jorge. "Dinámica reciente de la vivienda de renta en la ciudad de México" Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales vo. X, num. 218 (49), 1º. De Agosto del 2006, disponible en: <http://www.ub.edu/geo-crist/sn/-218-49.htm> fecha de consulta: septiembre 2012 y mayo 2020.
27. Idem González Sánchez Jorge; (María José García Gómez, 15. "El impacto de la Ley de la Renta Congelada en la Ciudad de México (1942-2001)". Libro que forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. WWW. Jurídicas.unam.mx, <Http://biblio.juridicas.unam.mx/bjv>).
28. Disponible en: <http://www.cenvi.org.mx/progparch.htm> (fecha de consulta: septiembre 2012 y mayo 2020).
29. Disponible en: http://www2.eluniversal.com.mx/pls/impreso/noticiahtml?id_nota=38913 de tabla=ciudad.
30. Azuela de la Cueva, Antonio, De inquilinos a propietarios, disponible en http://codex.colmex.mx:8991/exlibris/aleph/al8_1/apache_media/VD4ETFF5FCLMQQ1LJ5XJIP12UK8UH9.pdf(fecha de consulta: septiembre de 2012).
31. Cuadro 2.- Obtenido de la Publicación:" El Economista" Camila Ayala Espinosa 09 febrero 2020, <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Caen-ingresos-totales-de-la-CDMX-en-el-2019-20200209-0077.html>
32. El Economista Camila Ayala Espinosa 09 febrero 2020, <https://www.eleconomista.com.mx/estados/Caen-ingresos-totales-de-la-CDMX-en-el-2019-20200209-0077.html>
33. Pandemia Enfermedad por coronavirus 2020, Consultado el 28 junio 2020. https://es.wikipedia.org/wiki/Pandemia_de_enfermedad_por_coronavirus_de_2020_en_M%C3%A9xico
34. Redacción (28 de febrero de 2020). «Confirman el primer caso de coronavirus en México». BBC News Mundo. Consultado el 29 de febrero de 2020.
35. Sinaloa. ¿Quién es el ingeniero contagiado de coronavirus?. El Universal. 28 de febrero de 2020. Consultado el 29 de febrero de 2020.
36. Consejo de Salubridad General declara emergencia sanitaria nacional a epidemia por coronavirus COVID-19. Secretaría de Salud. 31 de marzo de 2020. Consultado el 31 de marzo de 2020.
37. 110. Inicia la fase 3 por COVID-19. Secretaria de Salud. 21 de abril de 2020. Consultado el 21 de abril de 2020.

38. «México no librará recesión si coronavirus se vuelve pandemia, alerta Moody's». Informador.mx. 18 de marzo de 2020. Consultado el 19 de marzo de 2020.
39. «Petróleo mexicano se hunde 22,4%; llega a 18,78 dólares por barril». El Universal. 17 de marzo de 2020. Consultado el 19 de marzo de 2020 y junio 2020
40. «Coronavirus en México lleva al dólar a los 24,48 pesos al menudeo». El Universal. 19 de marzo de 2020. Consultado el 19 de marzo de 2020.
41. El Dólar. Info <https://www.eldolar.info/es-MX/mexico/dia/hoy>, consultado 28 junio 2020
42. «S&P rebaja calificación soberana de México ante efectos negativos por coronavirus». El Economista. 26 de marzo de 2020. Consultado el 26 de marzo de 2020.
43. «Coronavirus en México: extranjeros retiran 150 mmdp del país por COVID-19». Infobae.com. 1 de abril de 2020. Consultado el 1 de abril de 2020.
44. «Coronavirus en México: Empresa Resiliente, proyecto universitario para ayudar a los negocios frente a crisis por COVID-19». Infobae.com. 14 de abril de 2020. Consultado el 14 de abril de 2020.
45. «La crisis del coronavirus hunde al peso mexicano hasta las simas más bajas de su historia». El País. 17 de marzo de 2020. Consultado el 19 de marzo de 2020.
46. «México se niega a cerrar aeropuertos ante coronavirus por temor al golpe económico». El Financiero. 18 de marzo de 2020. Consultado el 19 de marzo de 2020.
47. «El gobierno de López Obrador para actividades no esenciales por coronavirus». Infobae.com. 25 de marzo de 2020. Consultado el 26 de marzo de 2020.
48. «Coronavirus en México: productores temen que en fase 3 haya serios problemas para garantizar abasto de alimentos». Infobae.com. 25 de marzo de 2020. Consultado el 26 de marzo de 2020.
49. «México agiliza importación de alimentos por crisis de coronavirus». Infobae.com. 9 de abril de 2020. Consultado el 9 de abril de 2020.
50. Reporte Índigo Economía COVID-19 La Oportunidad del Sector Inmobiliario, Nayeli Meza Orozco
51. Carlos Morales Schechinger, (Profesor de la Universidad Nacional Autónoma de México y del Lincoln Institute of Land Policy).Transferencia de potencialidad de desarrollo, el caso de la Ciudad de México, Documento presentado en agosto, 2004, Consultado en junio 2020
52. Dr. Susana Fernández Águila, clases y conferencias.
53. http://agrega.juntadeandalucia.es/repositorio/08052017/e8/es-an_2017050812_9140237/resumen.html
54. http://agrega.juntadeandalucia.es/repositorio/08052017/e8/es-an_2017050812_9140237/resumen.html
55. Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, Consejería de
56. Cultura (Junta de Andalucía). <https://www.yumpu.com/es/document/read/14864791/que-es-patrimonio-cultural-iaph-instituto-andaluz-del->
57. <https://www.yumpu.com/es/document/read/14864791/que-es-patrimonio-cultural-iaph-instituto-andaluz-del->
58. Delegación Permanente de España ante la UNESCO, Convención 1954, <http://www.exteriores.gob.es/RepresentacionesPermanentes/unesco/es/QueeslaUNESCO/Convenciones/>
59. [Paginas/Convenci%C3%B3n-de-1954.aspx#:~:text=La%20Convenci%C3%B3n%20para%20la%20Protecci%C3%B3n,dedicado%20a%20la%20protecci%C3%B3n%20del](http://www.exteriores.gob.es/RepresentacionesPermanentes/unesco/es/QueeslaUNESCO/Convenciones/)
60. Turismo, patrimonio cultural, https://html.rincondelvago.com/patrimonio-cultural_7.html.

61. ICOMOS Consel Internacional Des Monuments Et Des Sites, International Council on Monumentos and Sites https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf, consultada 09 junio 2020.
62. Legislación del Patrimonio C+R 2017 http://legislaciondelpatrimoniocr2017.blogspot.com/2017/05/1972-carta-del-restauro_22.html#:~:text=La%20Carta%20del%20Restauro%20de,la%20restauraci%C3%B3n%20y%20no%20al consultado 09 junio 2020
63. Daniela González Viveros /22/03/27 <https://www.doccity.com/es/resumen-carta-de-quito-1967/4108840/>
64. Revista Museu Cultura levada a serio, Fonte: PRIMO, Judite. Museologia e Patrimônio: Documentos Fundamentais – Organização e Apresentação. Cuadernos de Sociomuseologia/ nº 15; Págs.193-196; ULHT, 1999; Lisboa, Portugal. <https://www.revistamuseu.com.br/site/br/legislacao/patrimonio/228-carta-de-washington.html>
65. 9 Artículo adicionado publicado en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 06 de octubre de 2016. consultado junio 2020
66. LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICOS, ARTÍSTICOS E HISTÓRICOS Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972 TEXTO VIGENTE Última reforma publicada DOF 16-02-2018, consultado junio 2020 http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/131_160218.pdf
67. Dr. Susana Fernández Águila, clases y conferencias.
68. LEY DE SALVAGUARDA DEL PATRIMONIO URBANISTICO ARQUITECTONICO DEL DISTRITO FEDERAL Ley publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de abril de 2000. Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México, el 12 de enero de 2017 http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2017/LEY_SALVAGUARDA_PATRIMONIO_URBANISTICO_%20ARQUITECTONICO_12_01_2017.pdf
69. LEY DE FOMENTO CULTURAL DEL DISTRITO FEDERAL Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de octubre de 2003 Última reforma publicada en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el 25 de junio de 2019 TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES CAPÍTULO ÚNICO OBJETO Y PRINCIPIOS http://www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/2019/LEY_FOMENTO_CULTURAL_25_06_2019.pdf
70. LEY DE FOMENTO CULTURAL DEL DISTRITO FEDERAL Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 14 de octubre de 2003 Última reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 27 de junio de 2013. <http://www.aldf.gob.mx/archivo-9c06ddbecae0ddfad1a6b75efb1f04d5.pdf>
71. - Programa Delegación de Desarrollo Urbano, Delegación Cuauhtémoc .indicando la Colonia Hipódromo.
72. Ca Hecho por Sheila Michell Piñones García el 15 junio 2020, resultado de la investigación de datos obtenidos de la Publicación del Profesor Carlos Morales

- Schechinger, profesor UNAM y del Lincoln Institute of Land Policy de agosto 2004, Datos del conferencias de la Doctora Susana Fernández Aquila y Diagrama Unifilar del EVI Hector Manuel Velazco Juárez Tesis La Transferencia de Potencialidad y su repercusión en la Valuación Inmobiliaria e investigación de las Publicaciones del Diario Oficial de la Federación de cada Ley mencionada. Disponible en: http://www2.elunivelrsal.com.mx/pls/impreso/noticia.htm1?id_nota=38913&tabla=ciudad.
73. María José García Gómez, 15. "El impacto de la Ley de la Renta Congelada en la Ciudad de México (1942-2001)". Libro que forma parte del acervo de la Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. WWW. Jurídicas.unam.mx, <Http://biblio.juridicas.unam.mx/bjv>).
74. Plan Integral del Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México 2017-2020.
75. os Morales Schechinger Profesor de la Universidad Nacional Autónoma de México y del Lincoln Institute of Land Policy Documento presentado en agosto, 2004

Web grafía

- <http://www.eumed.net/libros-gratis/2007a/229/14.htm>
<https://www.youtube.com/watch?v=o2-gqVSuKZE>
<https://personajeshistoricos.com/c-filosofos/adam-smith/>
<https://matadornetwork.com/es/historia-de-la-ciudad-de-mexico/>
https://es.wikipedia.org/wiki/Avenida_%C3%81msterdam
<https://www.mexicodesconocido.com.mx/hipodromo-condesa.html>
https://es.wikipedia.org/wiki/Avenida_%C3%81msterdam
[https://es.wikipedia.org/wiki/Jos%C3%A9_Luis_Cuevas_\(arquitecto\)](https://es.wikipedia.org/wiki/Jos%C3%A9_Luis_Cuevas_(arquitecto))
http://www.paot.org.mx/centro/normas_a/2015/NGO_12_08_04_2005.pdf
https://www.google.com.mx/maps/place/Amsterdam+250,+Hip%C3%B3dromo,+Cauht%C3%A9moc,+06100+Ciudad+de+M%C3%A9xico,+CDMX/@19.4111451,-99.1678569,3a,90y,297.29h,99.52t/data=!3m9!1e1!3m7!1s_0ztMu22YECtEG5HUHhDw!2e0!7i16384!8i8192!9m2!1b1!2i48!4m5!3m4!1s0x85d1ff408056d5cb:0x3aee804fc5aafd32!8m2!3d19.4113481!4d-99.1679201
<https://alcaldiacuauhtemoc.mx/descubre/colonia-hipodromo/>
- <https://expansion.mx/obras/2010/07/02/sistema-transferencia-potencialidad-gdf>
http://www.cursosinea.conevyt.org.mx/cursos/mexico/contenidos/recursos/revista/2_1.htm
<http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/index.php/que-hacemos/planeacion-/normas-generales-de-ordenacion/sistema-de-transferencia-de-potencialidad-de-desarrollo-urbano>
- https://es.wikipedia.org/wiki/David_Ricardo
<https://es.wikipedia.org/wiki/Marxismo>
<https://www.timetoast.com/timelines/85159>
- <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/11/5341/17.pdf>
<http://ivel.com.mx/economia/estos-es-lo-que-tardo-mexico-en-recuperarse-de-cada-crisis-economica/>
https://es.wikipedia.org/wiki/Centro_Hist%C3%B3rico_de_la_Ciudad_de_M%C3%A9xico, [«CONACULTA: Centro Histórico de la Ciudad de México»](#). Consultado el 27 de octubre de 2017.

ANEXO 1

MÉTODO RESIDUAL DINÁMICO

SOPORTE

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

INVESTIGACIÓN DE MERCADO TERRENO HOMOLOGACIÓN.							
SUJETO A VALUAR	VII.-INVESTIGACIÓN DE MERCADO						
	TERRENOS EN VENTA: SUPERFICIE SUJETO:	LOTE TIPO 339.85 M2	380.00 M2				
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
							
							
AV. ÁMSTERDAN #250	CALLE Y NÚMERO:	Teotihuacan No.3	Yautepec No. 161	Atlixco No. 31	Chilpancingo No.28	Av. Ámsterdam No. 25	Av. Tamauilpas 145
HIPODROMO 339.85	COLONIA: SUPERFICIE:	Hipódromo 168.0	Hipódromo Condesa 178.00	Condesa 202.00	Hipódromo 284.00	Hipódromo 341.00	Hipódromo 137.00
Terreno de forma regular topografía plana	CARACTERÍSTICAS:	Terreno con un frente a calle moda, a media calle, su forma es regular, con una topografía plana, con construcción, su uso de suelo es H/15mts/20/M, dentro del área de conservación. A una cuadra de corredor de valor, del sujeto y de la Av. Amsterdam.	Terreno con un frente a calle moda, su forma es regular, con una topografía plana, cuenta con una construcción de 3 niveles, su uso de suelo es H/3/20/M, Inmueble colindante a edificios patrimoniales o artísticos, dentro del área de conservación.	Terreno con un frente a calle superior a la moda, su forma es regular, con una topografía plana, libre de construcción y su uso de suelo es H/3/20/M, dentro del área de conservación.	Terreno libre de construcción con un frente hacia una calle moda, su forma es regular, con una topografía plana, y su uso de suelo es H/15 mts/20/Z +2N STP	Terreno con un frente a calle superior a la moda, su forma es regular, con una topografía plana, libre de construcción y su uso de suelo es H/15mts/20 +1N STP dentro del área de conservación patrimonial. Comparable muy similar en todo al sujeto.	Terreno con un frente, hacia avenida con camellos, forma regular, con una topografía plana, cuenta con una construcción de dos niveles uso de suelo es HC/6/20/Z
	VALOR DE OFERTA:	\$10,900,000.00	\$16,000,000.00	\$22,000,000.00	\$32,000,000.00	\$38,000,000.00	\$12,900,000.00
	VALOR UNITARIO:	\$64,880.95	\$89,887.64	\$108,910.89	\$112,676.06	\$111,436.95	\$94,160.58
	FUENTE:	Propiedades.com	Propiedades.com	Homeco	Promo sur inmobiliaria	Ericka Loarca Uribe	Yan Dooren
	TELEFONO:	5520870067	S/N	4424761204,52724305 ext 2033	5556797425	5,513,289,530	5510859880
	LINK DE DESCARGA:	https://propiedades.com	https://propiedades.com/	https://www.inmuebles24.com	https://propiedades.com/inmueb	https://www.lamudi.com	https://www.inmuebles24.com/propiedades/se
	LINK DE UBICACION:	https://www.google.com.m	https://www.google.com/	https://www.google.com/m	https://www.google.com/maps/	https://www.google.com.m	https://www.google.com.mx/maps/place/Av.+T
	GEOREFERENCIA:	19.4117012 -99.1670791	19.4126163 -99.1739599	19.4089235 99.170001	19.4089235 99.170001	19.4148267 99.17743962	9.4094732 99.1782615
	DISTANCIA AL SUJETO:	105mts	1.3km	711.00	200 mts	515mts	849mts
	HOMOLOGACION	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
	VALOR UNITARIO	\$64,880.95	\$89,887.64	\$108,910.89	\$112,676.06	\$111,436.95	\$94,160.58
	FACTORES:						
	POR ZONA	1.12	1.12	1.09	1.12	1.00	1.09
	POR UBICACION	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	POR FRENTE	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	POR SUPERFICIE	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	POR FORMA	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	POR USO	1.00	1.03	1.03	1.00	1.00	0.89
	POR DEMOLICION	1.04	1.03	1.00	1.00	1.00	1.02
	POR NEGOCIACION	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
	FACTORES RESULTANTE	1.10	1.12	1.06	1.06	0.95	0.94
	VALOR AJUSTADO	\$71,305.37	\$100,859.12	\$115,601.34	\$119,601.56	\$105,865.10	\$88,392.51
	PONDERACION	100%					
	N	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
	COMPONENTE DEL VALOR	\$11,884.23	\$16,809.85	\$19,269.89	\$19,933.59	\$17,644.18	\$14,732.08
	VALOR PONDERADO	\$100,273.83	VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:		\$34,086,955.00		
	EN NÚMEROS REDONDOS:	\$100,300.00	VALOR EN NÚMEROS REDONDOS:		\$34,087,000.00		

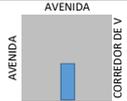
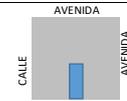
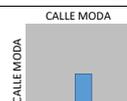
ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

ANEXO FACTORES DE HOMOLOGACIÓN TERRENO		Factores Propuestos x Mercado	Para igualar al sujeto	Mercado sin Homologar para igualar al sujeto	Notas
FACTOR ZONA (Frente)		MPT2003	Directo	Sujeto	
Único frente a calle moda de zona		1.00	1.00	1.12	
Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda		1.00			no hay caso
Al menos un frente a corredor de valor		1.00			no hay caso
Sin frente a calle alguna		1.00			no hay caso
Al menos un frente a calle superior a la calle moda		1.20	1.09	1.09	1.09 Sup a la moda sin camellón parque o plaza
Sujeto	Calle superior a la moda con un parque emblemático o plaza emblemática		1.12	1.00	1.18 Sup a la Moda con camellón parque o plaza
Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda		0.80			no hay caso
FACTOR UBICACIÓN (Fub)			Directo	Sujeto	
Sin frente a vía de circulación		0.70			no hay caso
Con frente a una sola vía de circulación		1.00	1.00	1.00	
Con frente a dos vías de circulación		1.15	1.06		un caso
Con frente a tres vías de circulación		1.25			no hay caso
Con frente a cuatro o más vías de circulación		1.35			no hay caso
FACTOR FRENTE			Directo	Sujeto	
Frente igual o mayor a 7.00 metros		1.00	1.00	1.00	
Frente igual o mayor a 4.00 metros y menor a 7.00 metros		0.80			No hay caso
Frente menor a 4.00 metros		0.60			No hay caso

Formato y asesoría Dra. Susana Fernández Águila

Alumna: Sheila Michell Piñones García

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

FACTORES DE HOMOLOGACIÓN DIRECTA PARA TRATAR DE IGUALAR AL TERRENO DEL SUJETO					
Comparables			Fzon	Fub	FFr
1	Teotihuacán No. 3 Terreno con construcción 8 x 17mts		1.12	1.00	1.00
2	Yautepec No. 161 Terreno con construcción 9 X 19.8		1.12	1.00	1.00
3	Atlixco No.31 terreno libre de construcción 10x20		1.09	1.00	1.00
4	Chilpancingo No. 28 Terreno libre de construcción 28 x 10		1.12	1.00	1.00
5	Ámsterdam 25 10 X 34		1.00	1.00	1.00
6	Av. Tamaulipas 145 12 X 11.50		1.09	1.00	1.00

Formato: Dra. Susana Fernández Águila

Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA
CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

ANEXO FACTORES DE HOMOLOGACIÓN TERRENO						Sujeto
FACTOR FORMA						Hom Directa
	COMPARABLE	SUP. DE TERRENO M2 (STo)	LOTE TIPO (SLt)	Ri	Fac. For.	Factor de Igualar al sujeto
1	Teotihuacan No. 1	168.00	250	168	1.00	1.00
2	Yautepec No. 1	178.00	250	178	1.00	1.00
3	Atlixco No. 31	202.00	190	202	1.00	1.00
4	Chilpancingo No. 1	284.00	250	284	1.00	1.00
5	Av. Amsterdam	341.00	250	341	1.00	1.00
6	Tamaulipas	137.00	130	137	1.00	1.00

Ri=Rectángulo Inscrito
 Sto=Superficie Total del Predio $F_o = \sqrt{\frac{Ri}{STo}}$

FACTOR SUPERFICIE						
	COMPARABLE	SUP. DE TERRENO M2 (SLo)	LOTE TIPO (SLt)	Ri	SLo / SLt	RLM
1	Teotihuacan No. 1	168.00	250	168	0.67	1.00
2	Yautepec No. 1	178.00	250	178	0.71	1.00
3	Atlixco No. 31	202.00	190	202	1.06	1.00
4	Chilpancingo No. 1	284.00	450	284	0.63	1.00
5	Av. Amsterdam	341.00	250	341	1.36	1.00
6	Tamaulipas	137.00	130	137	1.05	1.00

RLM=Relación Lote Moda o tipo
 SLo=Superficie del Lote que se esta valuando $RLt = \frac{SLo}{SLt}$
 SLt=Superficie de Lote Tipo

R _{LM}	Factor	R _{LM}	Factor	R _{LM}	Factor
1.0 - 2.0	1.00	8.1 - 9.0	0.86	15.1 - 16.0	0.72
2.1 - 3.0	0.98	9.1 - 10.0	0.84	16.1 - 17.0	0.70
3.1 - 4.0	0.96	10.1 - 11.0	0.82	17.1 - 18.0	0.68
4.1 - 5.0	0.94	11.1 - 12.0	0.80	18.1 - 19.0	0.66
5.1 - 6.0	0.92	12.1 - 13.0	0.78	19.1 - 20.0	0.64
6.1 - 7.0	0.90	13.1 - 14.0	0.76	20.1 - 21.0	0.62
7.1 - 8.0	0.88	14.1 - 15.0	0.74	21.1 - 22.0	0.60

Factor de Demolición

Formato y asesoría Dra. Susana Fernández Águila

Se tomará el porcentaje que la demolición representa en el valor del terreno

		Sup Terr m2	Const.m2	Demol de Const. %	Demol. M2	Demolición P.U. \$/m2	Lic. y Perm P.U. \$/m2	Demol + Lic. +Perm P.U. \$/m2	Demolición \$/m2	Comparables	Ubicación comp
1	Teotihuacán No. 3	168	340	100	340	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$385,643.51		
2	Yautepec No. 161	178.00	427	100	427	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$484,322.87		
3	Chilpancingo 28	284.00	0	0	0	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$0.00		
4	San Luis Potosí No. 70	400.00	429	100	429	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$486,591.36		
5	Atlixco No. 31	202	0	0	0	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$0.00		
5	Ámsterdam No.25	341.00	0.00	0.00	0.00	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$0.00		
6	Av. Tamaulipas No. 145	137.00	220	100	220	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$249,534.03		
7	Ensenada 144	136	680	100	680	\$ 711.54	\$ 422.71	\$1,134.25	\$771,287.01		

Nota:	Costo de la Demolición	\$ 1,760.00	\$ 423.08	x m2	
	Costo acarreo y recepción de concretos reciclados	\$ 1,800.00	\$ 288.46	x m2	
	Licencia de construcción Especial para demolición	17.35+10%firma	\$ 19.85	x m2	Lote Tipo 350 m2
	Declaratoria Cumpl. Ambiental Demolición (biól)	20000+50%firma	\$ 60.00	x m2	\$ 1,134.25 m2 de demolición
	Programa de demolición protección civil y acep	\$ 120,000.00	\$ 342.86	x m2	
	TOTAL DEMOLICION	\$	711.54	x m2	
	TOTAL LICENCIAS	\$	422.71	x m2	

FACTOR PROPUESTO DE ZONA Y UBICACIÓN POR VALOR DE MERCADO DE LA ZONA

Formato y asesoría Dra. Susana Fernández Águila

Comparables	Ubicación comp	Valor de oferta mas demolición	Valor \$/m2	calle donde se localiza el predio	numero de frentes del predio	Promedio	% Zona		% Ubicación		% Frente		% Uso			Cuenta Catastral	Valor catastral 2014 \$/m2	
		11,285,643.51	67,176.45	moda	1	90,820.35	0.00%	1.00	1.00	100%	Las tres tiene un frente a calle moda	1	Fachada igual o mayor 7 mts	98,137.23	2.60% Diferencia de uso de suelo de 5 niveles a 3 niveles, dando por resultado por nivel la cifra de: 1.30%	Uso de suelo H/5/20M	027_178_10	4606.2
		16,484,322.87	92,608.56	moda	1							100,759.72	Fachada igual o mayor 7 mts	Uso de suelo H/3/20M		027_195_17	4606.2	
		32,000,000.00	112,676.06	moda	1							1	Fachada 10 mts mayor a 7 mts	Uso de suelo H/5/20M + 2 N STP		027_201_22	4606.2	
		31,486,591.36	78,716.48	Superior a la moda (Av.5 carriles)	1	93,813.68	3.19%	% Relación de valor entre Calle Moda y Sup a la Moda	1.00	100%	Las 2 tienen un frente calle moda	100%	Fachada igual o mayor 7 mts	87,349.24	9.69% Diferencia de H a HC	HC/6/20Z	010_095_31	6250.04
		22,000,000.00	108,910.89	Superior a la moda (Av.4 carriles)	1							Fachada 10 mts de frente	Uso de suelo H/3/20M	027_201_22		4606.2		
		38,000,000.00	111,436.95	Superior a la moda con parque (Ámsterdam)	1	102,892.80	8.82%	% Relación de valor entre Sup a la Moda 4 carriles contra sup. Moda con camellón y / parque	95,358.20	5.83%	% Relación de valor promedio (de un frente y dos frentes)	1	100%	Fachada igual o mayor 7 mts		Uso de suelo H/5/20Z + 1N-STP	027_141_08	4606.2
		13,149,534.03	95,982.00	Superior a la moda con camellón(4 carriles)	1											Uso de suelo HC/6/20M	027_201_22	4606.2
		13,771,287.01	101,259.46	Esquina, sobre calles moda a una cuadra de corredor de valor y camellón y parque	2		11.73%	% Relación de valor entre Calle Moda y Sup a la Moda con camellón y / parque	101,259.46							Uso de suelo H/5/20M	327_030_15	4606.2

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

SUJETO A VALUAR		INMUEBLES EN VENTA:		INVESTIGACIÓN DE MERCADO DEPTOS 100M2 VENTA HOMOLOGACIÓN.					
HABITACIONAL - TIPO 1	SUPERFICIE SUJETO:	100.00 M² CONSTRUIDOS		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
									
									
									
AV. ÁMSTERDAN #250	CALLE Y NÚMERO	Saltillo 68	Ensenada 134	Choapan 44	Zamora No.75	Fernando Montes de Oca 129	Nuevo León 18		
HIPODROMO	COLONIA	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Condesa	Condesa	Hipódromo		
0	EDAD	1	0	0	5	0	9		
Nuevo	ESTADO DE CONSERVACION	Muy Buena	Nuevo	Nuevo	Muy buena	Nuevo	Muy buena		
Terreno de forma regular topografía plana	CARACTERÍSTICAS	Precioso departamento en la colonia condesa, acabados de lujo, super ubicado, cerca de restaurantes y parques, cuenta con dos cuartos, integral con acabados de granito, sala de tv, un estacionamiento, elevador. H/5/20	En el corazón de la colonia hipódromo, exclusivo conjunto de solo 5 departamentos en una calle ancha, tranquila y arbolada, sin ruidos, desplazando con una excelente cimentación de acero y concreto, elevador hasta su sala comedor, dos recamaras, 2 baños completos, estacionamiento. Uso de suelo H/5/2	Departamento Pent-house, con 2 recamaras, Recámara Principal con Vestidor y baño propio, Recámara secundaria con baño propio y salida a balcón, 2.5 baños, Cuarto de Lavado Cocina Integral abierta con excelente diseño y calidad, Amplísima estancia comedor, muy iluminada con balcón hacia el exterior, Roof Garden privado con acceso desde el interior del departamento, 1 cajón de estacionamiento. Seguridad 24/7 Uso de suelo H/5/20	Departamento en dos niveles, 2 recamaras, 2 baños, 2 lugares de estacionamiento fijos, muy iluminado con magníficas amenidades: alberca techada, salón lounge, business center, gimnasio, sauna, doble acceso vehicular. HM/15/30Z	Conoce este hermoso departamento en la colonia: Condesa 2 recamaras, 2.5 baños, 2 cajones de estacionamiento, Vigilancia las 24 horas. Acabados de lujo, Closet y vestidores y una Bodega. Uso de suelo H/3/20M	Departamento en Capital Park, Espectacular con las mejores amenidades. 100 mts, dos recamaras, dos baños, sala comedor, cocina, cuarto lavado y cuarto de servicio, dos estacionamientos, valet parking, gym, salón de fiestas, alberca, escaladero, asadores, el mejor roof top de la ciudad, enfrente parque Mexico,snack bar. Uso de suelo HM/8/20		
339.85	SUPERFICIE DE TERRENO	271.00	118.00	744.00	2500.00	405.00	1644.00		
100.00	SUPERFICIE CONSTRUIDA	105.00	86.00	108.00	96.00	90.00	100.00		
	VALOR DE OFERTA	\$6,400,000.00	\$5,289,000.00	\$7,170,000.00	\$6,290,000.00	\$5,900,000.00	\$7,500,000.00		
	VALOR UNITARIO	\$60,952.38	\$61,500.00	\$66,388.89	\$65,520.83	\$65,555.56	\$75,000.00		
	FUENTE	Inmobiliaria Tierranueva			G8 GRUPO INMOBILIARIO	A/M			
	PERSONAL	-	Enrique RV	Elizabeth V.	-	Alejandro Máximo	Águeda Martínez Puente		
	TELÉFONO	(554) 388-8087	(554) 520-2959	(554) 455-5706	(551) 351-1803	(561) 168-9840	(551) 950-6091		
	LINK DE DESCARGA:	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19242859	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19242280	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19242327	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19250102	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19245518	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19245443		
	GEOREFERENCIA:	19°24'28.59"N, 99° 10'26.69"O	19°24'22.80"N, 99°10'35.70"O	19°24'23.27"N, 99°10'40.61"O	19°25'01.02"N, 99°10'41.06"O	19°24'55.18"N, 99°10'44.80"O	19°24'54.43"N, 99°10'12.49"O		
	DISTANCIA AL SUJETO:	950.00	1300.00	1500.00	1600.00	1400.00	700.00		
	HOMOLOGACION	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6		
	VALOR UNITARIO	\$60,952.38	\$61,500.00	\$66,388.89	\$65,520.83	\$65,555.56	\$75,000.00		
	FACTORES:								
	POR ZONA	1.27	1.27	1.27	1.27	1.27	1.18		
	POR UBICACIÓN	1.00	1.00	0.96	0.96	1.00	1.00		
	POR EDAD	1.01	1.00	1.00	1.05	1.00	1.09		
	POR CONSERVACIÓN	1.05	1.05	1.00	1.05	1.05	1.05		
	POR ÁREA	0.99	1.04	0.98	1.01	1.03	1.00		
	POR NEGOCIACIÓN	1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00		
	POR ESTACIONAMIENTO	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00		
	FACTOR RESULTANTE	1.40	1.38	1.26	1.36	1.36	1.36		
	VALOR AJUSTADO	\$85,043.06	\$85,782.06	\$83,782.35	\$89,322.39	\$88,892.16	\$101,666.06		
	PONDERAC 100%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%		
	COMPONENTES DEL VALOR	\$14,173.84	\$14,176.18	\$13,963.72	\$14,887.06	\$14,815.36	\$16,944.34		
	VALOR PONDERADO	\$88,960.51							
	EN NÚMEROS REDONDOS	\$89,000.00	VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:		\$8,900,000.00				
			VALOR EN NÚMEROS REDONDOS:		\$8,900,000.00				

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

SUJETO A VALUAR HABITACIONAL - TIPO 2	INMUEBLES EN VENTA: SUPERFICIE SUJETO:	INVESTIGACIÓN DE MERCADO DEPTOS 113M2 VENTA HOMOLOGACIÓN.					
		113.00 M² CONSTRUIDOS					
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
							
							
							
AV. ÁMSTERDAN #250	CALLE Y NÚMERO	Saltillo 68	Choapan 44	Cuernavaca 100	Nuevo León 18	Juan de la Barrera 56	Nuevo León 104
HIPODROMO 0	COLONIA	Hipódromo	Hipódromo	Condesa	Hipódromo	Condesa	Hipódromo
Nuevo	EDAD	1	0	4	8	6	9
	ESTADO DE CONSERVACION	Muy Buena	Nuevo	Muy buena	Muy buena	Muy buena	Muy buena
Terreno de forma regular topografía plana	CARACTERÍSTICAS	Precioso departamento en la colonia condesa, acabados de lujo, super ubicado, cerca de restaurantes y parques, cuenta con dos cuartos, integral con acabados de granito, sala de tv, un estacionamiento, elevador. H/5/20	Departamento Pent-house, con 2 recamaras, Recámara Principal con Vestidor y baño propio, Recámara secundaria con baño propio y salida a balcón, 2.5 baños, Cuarto de Lavado Cocina Integral abierta con excelente diseño y calidad, Amplísima estancia comedor, muy iluminada con balcón hacia el exterior, Roo Garden privado con acceso desde el interior del departamento, 1 cajón de estacionamiento. Seguridad 24/7. Uso de suelo H/5/20	Se vende departamento de 160 m2, con 2 terrazas (una totalmente cubierta con una pérgola). Tiene 2 recámaras, 2 baños completos, sala, comedor, cocina, cuarto de servicio con baño, lavandería, 2 cajones de estacionamiento independientes. Acabados de lujo. Ubicado en el primer piso. Uso de suelo H/3/	Departamento en Capital Park, Espectacular con las mejores amenidades. 100 mts, dos recamaras, dos baños, sala comedor, cocina, cuarto lavado y cuarto de servicio, dos estacionamientos, valet parking, gym, salón de fiestas, alberca, asoleadero, asadores. el mejor roof top de la ciudad, enfrente parque Mexico,snack bar. Uso de suelo HM/8/20	Departamento de 2 recamaras, la principal con vestidor, 2 baños completos, cocina integral abierta, cuarto de lavado, sala, comedor, amplia estancia, piso de madera, pequeña salita de tv., cuenta con balcón tipo terraza, estilo minimalista, y muy lindos acabados, cuenta con 2 lugares de estacionamiento, cuenta con gimnasio y alberca. con elevador, seguridad privada y circuito cerrado las 24 hrs. H/3/20M	Tiene una recámara con opción a 2 mas un área que puede ser cuarto de TV o estudio, cocina equipada e incluye refrigerador y lava vajillas, tiene balcón, 2 baños completos, lavandería, 2 cajones de estacionamiento, bodega y roof Garden común, con seguridad 24 horas y circuito cerrado de cámaras. Edificio de 8 pisos con 15 departamentos en total. Este departamento está en el piso 7. Uso de suelo HM/8/20.
339.85	SUPERFICIE DE TERRENO	271.00	744.00	400.00	1644.00	245.00	280.00
100.00	SUPERFICIE CONSTRUIDA	105.00	108.00	126.00	100.00	106.00	110.00
	VALOR DE OFERTA	\$6,400,000.00	\$7,170,000.00	\$10,650,000.00	\$7,500,000.00	\$6,500,000.00	\$6,900,000.00
	VALOR UNITARIO	\$60,952.38	\$66,388.89	\$84,523.81	\$75,000.00	\$61,320.75	\$62,727.27
	FUENTE PERSONAL TELEFONO	Inmobiliaria Tierra nueva - (554) 388-8087	- Elizabeth V. (554) 455-5706	Grupo Dalco Paulina de la Mora Thomas 5576652962 / 5578748068	- Agueda Martínez Puente (551) 950-6091	- Esmeralda Salazar (552) 269-0542	Grupo Dalco Paulina de la Mora Thomas 5576652962 / 5578748068
	LINK DE DESCARGA:	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19-2428-59-n-99-1026-69-o	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19-2423-27-n-99-1040-61-o	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19-2445-31-n-99-1033-90-o	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19-2454-43-n-99-1012-49-o	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19-2457-98-n-99-1029-23-o	https://www.inmuebles24.com/propiedad/19-2440-20-n-99-1020-34-o
	GEOREFERENCIA:	350.00	1500.00	1000.00	700.00	1300.00	550.00
	DISTANCIA AL SUJETO:	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
	HOMOLOGACION	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
	VALOR UNITARIO	\$60,952.38	\$66,388.89	\$84,523.81	\$75,000.00	\$61,320.75	\$62,727.27
	FACTORES:						
	POR ZONA	1.27	1.27	1.27	1.18	1.27	1.18
	POR UBICACIÓN	1.00	0.96	0.96	1.00	1.00	1.00
	POR EDAD	1.01	1.00	1.04	1.08	1.06	1.09
	POR CONSERVACIÓN	1.05	1.00	1.05	1.05	1.05	1.05
	POR ÁREA	1.02	1.01	0.97	1.03	1.02	1.01
	POR NEGOCIACIÓN	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	1.00
	POR ESTACIONAMIENTO	1.05	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00
	FACTOR RESULTANTE	1.44	1.30	1.22	1.38	1.44	1.36
	VALOR AJUSTADO	\$87,643.79	\$86,437.90	\$103,533.90	\$103,630.54	\$88,202.83	\$85,594.15
	PONDERAC 100%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
	COMPONENTES DEL VALOR	\$14,607.30	\$14,406.32	\$17,255.65	\$17,271.76	\$14,700.47	\$14,265.69
	VALOR PONDERADO	\$92,507.19				\$10,452,500.00	
	EN NÚMEROS REDONDOS	\$92,500.00				\$10,453,000.00	
				VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:			
				VALOR EN NÚMEROS REDONDOS:			

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

ANEXO DE HOMOLOGACIÓN DE MERCADO DE VENTAS
Factor de Conservación

HABITACIONAL-TIPO 1 -DEPTO 100M2	
Estado de conservación del sujeto:	Excelente 10 (criterio de equipo)

No. comparable	Comparable	Edo. Conservación Comparable	Calificación Comparable	Calificación Sujeto	Factor Conservación	Homologación Directa para Igualarlo al Sujeto
1	Saltillo 68	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05
2	Ensenada 134	Nuevo	9.5	10	0.95	1.05
3	Choapan 44	Nuevo	10	10	1.00	1.00
4	Zamora No.75	Muy buena	9.5	10	0.95	1.05
5	Fernando Montes de Oca 129	Nuevo	9.5	10	0.95	1.05
6	Nuevo León 18	Muy buena	9.5	10	0.95	1.05

Estado de conservación	Calificación
Nuevo / Excelente	10
Muy Bueno / Bueno	9.5
Regular / Normal	9
Malo / para Remodelar	8

$$F. \text{ Cons.} = \frac{\text{Cons. Comp.}}{\text{Cons. Sujeto}}$$

HABITACIONAL-TIPO 2 -DEPTO 113M2	
Estado de conservación del sujeto:	Muy Bueno 9.5 (criterio de equipo)

No. comparable	Comparable	Edo. Conservación Comparable	Calificación Comparable	Calificación Sujeto	Factor Conservación	Homologación Directa para Igualarlo al Sujeto
1	Saltillo # 68	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05
2	Choapan # 44	Excelente	10	10	1.00	1.00
3	Iztaccíhuatl # 52	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05
4	Nuevo León # 18	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05
5	Juan de la Barrera # 56	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05
6	Nuevo León #104	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05

Estado de conservación	Calificación
Nuevo / Excelente	10
Muy Bueno / Bueno	9.5
Regular / Normal	9
Malo / para Remodelar	8

$$F. \text{ Cons.} = \frac{\text{Cons. Comp.}}{\text{Cons. Sujeto}}$$

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE
UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Factor de Área

HABITACIONAL TIPO 1 Y 2

Factor área cuando el sujeto es mayor en superficie al comparable:

$$Fsu = \frac{Aco}{Asu} \times 0.25 + 0.75$$

Factor área cuando el sujeto es menor en superficie al comparable:

$$Fsu = \frac{1}{\frac{Asu}{Aco} \times 0.25 + 0.75}$$

VENTA TIPO 1 -DEPTO 100M2				
Renta Depto. 80 m2 -120 m2 (sujeto 100 m2)				
Área del Sujeto		100.00 m2		
No. comparable	Comparable	Área Comparable	Factor Conservación	Homologación Directa para Igualarlo al Sujeto
1	Saltillo 68	105.00	1.01	0.99
2	Ensenada 134	86.00	0.97	1.04
3	Choapan 44	108.00	1.02	0.98
4	Zamora No.75	96.00	0.99	1.01
5	Fernando Montes de Oca 129	90.00	0.98	1.03
6	Nuevo León 18	100.00	1.00	1.00

VENTA TIPO 2 -DEPTO 113M2				
Venta Depto. 100 m2 -132 m2 (sujeto 113 m2)				
Área del Sujeto		113.00 m2		
No. comparable	Comparable	Área Comparable	Edo. Conservación Comparable	Calificación Comparable
1	Saltillo 68	105.00	0.98	1.02
2	Choapan 44	108.00	0.99	1.01
3	Cuernavaca 100	126.00	1.03	0.97
4	Nuevo León 18	100.00	0.97	1.03
5	Juan de la Barrera 56	106.00	0.98	1.02
6	Nuevo León 104	110.00	0.99	1.01

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Factor de Estacionamiento

HABITACIONAL-TIPO 1 -DEPTO 100M2

Cajones de estacionamiento del sujeto: 2

La pensión de cajón de estacionamiento que es mensual

\$ 1,600.00 x 12 meses = \$ 19,200.00

\$ 300,000.00

Tasa = 0.064

i = 19,200.00
v = \$ 300,000.00

\$ 300,000.00
renta mensual x 12 meses x 20 años

No. comparable	Comparable	Cajones Comparable	Cajones Sujeto	oferta	% del cajón en la oferta	% por numero de cajones	Factor Estacionamiento
1	Saltillo 68	1	2	\$ 6,400,000	5%	5%	1.05
2	Ensenada 134	2	2	\$ 5,289,000	6%	11%	1.00
3	Choapan # 44	1	2	\$ 7,170,000	4%	4%	1.05
4	Montes de Oca # 129	2	2	\$ 6,290,000	5%	10%	1.00
5	Juan de la Barrera # 56	2	2	\$ 5,900,000	5%	10%	1.00
6	Nuevo León #18	2	2	\$ 7,500,000	4%	8%	1.00

HABITACIONAL-TIPO 2 -DEPTO 113M2

Cajones de estacionamiento del sujeto: 2

Para este ejercicio Académico se investigo la pensión de cajón de estacionamiento que es mensual

\$ 700.00

Dirección	Pensión mensual
1.-Cadereyta No. 13, Colonia Hipódromo	\$ 1,400.00
2.-Av. Insurgentes Sur No. 453, Colonia	\$ 1,600.00
3.Tlaxcala No. 151, Colonia Hipódromo	\$ 1,800.00
4.-Tlaxcala No. 146, Colonia Roma Sur	\$ 1,600.00
5.-Campeche No. 209, Colonia Hipódromo	\$ 1,600.00
Promedio	\$ 1,600.00



No. comparable	Comparable	Cajones Comparable	Cajones Sujeto	oferta	% del cajón en la oferta	% por numero de cajones totales	Factor Estacionamiento
1	Saltillo # 68	1	2	\$ 6,400,000	5%	5%	1.05
2	Choapan # 44	1	2	\$ 7,170,000	4%	4%	1.05
3	Iztaccihuatl # 52	1	2	\$ 10,650,000	3%	3%	1.05
4	Nuevo León # 18	2	2	\$ 7,500,000	4%	8%	1.00
5	Juan de la Barrera # 56	2	2	\$ 6,500,000	5%	9%	1.00
6	Nuevo León #104	2	2	\$ 6,900,000	4%	9%	1.00

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

FACTOR ZONA	Factores MPT2003	Factores Propuestos x Mercado	Para Igualar al sujeto	Notas	SOPORTE DE FACTOR ZONA SIN HOMOLOGAR			
Único frente a calle moda de zona	1.00	1.00	1.27		\$9,200,000.00	110	\$83,636.36	ÁMSTERDAM 250
Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda	1.00	1.00	1.27		\$10,400,000.00	119	\$87,394.96	
Al menos un frente a corredor de valor	1.00	1.00	1.27		\$9,500,000.00	111	\$85,585.59	ÁMSTERDAM 232
Sin frente a calle alguna	1.00	1.00	1.27		\$7,500,000.00	88	\$85,227.27	ÁMSTERDAM 149
Al menos un frente a calle superior a la calle moda	1.20	1.09	1.18	Si es superior a la moda	PROMEDIO SIN HOMOLOGAR EN AMSTERDAM			\$85,461.04
Calle superior a la moda con un parque emblemática o plaza emblemático		1.27	1.00	Sup a la Moda con camellón parque o plaza	OFERTAS SIN HOMOLOGAR COMPARABLES			
Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda	0.80				COMPARABLES DE		100 M2	\$65,819.61
							113 M2	\$68,485.52
FACTOR UBICACIÓN (Fub)					PROMEDIO SIN HOMOLOGAR COMPARABLES			
			Directo	SUJETO	FACTOR			
Sin frente a vía de circulación	0.70				1.27			
Con frente a una sola vía de circulación	1.00	1.00	1.00					
Con frente a dos vías de circulación	1.15	1.06	0.94					
Con frente a tres vías de circulación	1.25							
Con frente a cuatro o más vías de circulación	1.35							

INCIDENCIA		
VALOR FISICO		
	VALOR	%
Construcción	\$18,191,325.95	34.80%
Terreno	\$34,087,000.00	65.20%
TOTAL V.F.=	\$52,278,325.95	100.00%

Formato y asesoría Dra. Susana Fernández Águla

Alumna:Arq. Sheila Michell Piñones García

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA

HABITACIONAL-TIPO 1 -DEPTO 100M2				ONAL-TIPO 2 -DEPTO 113M2									
		Fzon	Fub	Fzon R	FubR			Fzon	Fub	Fzon R	FubR		
Sujeto 1:	Satlilo 68		1.27	1.00	1.27	1.00	Sujeto 1:	Satlilo 68		1.27	1.00	1.27	1.00
Sujeto 2:	Ensenada 134		1.27	1.00	1.27	1.00	Sujeto 2:	Choapan 44		1.27	0.94	1.27	0.96
Sujeto 3:	Choapan 44		1.27	0.94	1.27	0.96	Sujeto 3:	Cuernavaca 100		1.27	0.94	1.27	0.96
Sujeto 5:	Zamora No.75		1.27	0.94	1.27	0.96	Sujeto 4:	Nuevo León 18		1.18	1.00	1.18	1.00
Sujeto 9:	Fernando Montes de Oca 129		1.27	1.00	1.27	1.00	Sujeto 5:	Juan de la Barrera 56		1.27	1.00	1.27	1.00
Sujeto 10:	Nuevo León 18		1.18	1.00	1.18	1.00	Sujeto 6:	Nuevo León 104		1.18	1.00	1.18	1.00

Formato y asesoría Dra. Susana Fernández Águla

Alumna:Arq. Sheila Michell Piñones García

Formato y asesoría Dra. Susana Fernández Águla

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

SUJETO A VALUAR PROYECTO HABITACIONAL Depto. 100 m2	INMUEBLES EN RENTA SUPERFICIE SUJETO 100.00 M ² CONSTRUCCIÓN	INVESTIGACIÓN DE MERCADO RENTAS 100M2 HOMOLOGACIÓN.					
		COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 5	COMPARABLE 6
							
							
							
AV. ÁMSTERDAM #250	CALLE Y NÚMERO	Parral No. 52	Zamora No. 75	Av. Ámsterdam No. 309	Campeche 272	Nuevo León 18	Nuevo León 40
HIPODROMO	COLONIA	Condesa	Condesa	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo	Hipódromo Condesa
EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN	5	5	8	10	8	0
Nuevo		Muy Buena	Muy Buena	Muy buena	Buena	Buena	Muy Bueno
		2 rec, 2 baños, 2 estac.	2 rec, 2 baños, 2 estac.	1 rec, 2 baños, 2 estac.	2 rec, 2 baños, 1 estac.	2 rec, 2.5 baños, 2 estac.	2 rec, 2 baños, 2 estac.
	CARACTERÍSTICAS	Ubicado en 3er piso, consta de sala-comedor, cocina integral, cuarto de lavado, 2 recamaras, 2 baños, Características Ambientales Balcón, closets, centro de lavado, refrigerador, ascensor, sistema, seguridad las 24 hrs, recepción. Terreno 159.87m2 en forma regular, topografía plana. Inmueble Uso de suelo: H/3/20M.	Se ubica en el séptimo piso, cuota mensual de mto.3,600.00 Amenidades: alberca, juegos infantiles, gimnasio, salón de fiestas, salón de usos múltiples, business center equipos ascensor, sistema, seguridad, internet. Departamentos por piso 12, No. pisos 13, Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble Catalogado por el INBAL. Uso de suelo: H/15 mt/20 Fachada con Art Deco	Departamento con una recamara amplia semiequipada, cuenta con algunos equipos como refrigerador, lava secadora, horno de microondas, lavavajillas, estancia muy amplia y muy iluminada de luz natural, dos baños, cocina equipada conectada a el área de lavado. Calentador de agua, 2 elevadores Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble Uso de suelo: H/15/20/90viv	Departamento con 2 recamaras ,la principal con balcón y baño grande de doble lavabo y vestidor. La cocina es abierta a la estancia que también tiene balcón, área de lavado, acabados de lujo. El edificio cuenta con roof Garden comunal, un elevador, sistema, gas, calentador de agua. Servicio de vigilancia el costo de mantenimiento incluido en el precio de renta. Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble Uso de suelo: H/15/20/90viv	Departamento en Capital Park con 2 recamaras, 2 baños, sala, comedor, cocina, cuarto lavado y cuarto servicio, dos lugares de estacionamientos, Amenidades gimnasio, salón de fiestas, alberca, asadero, asadores, roof Garden, snack bar. Acceso discapacitados, acceso tercera edad, jardín 300m2 1 elevador, aire acondicionado, calefacción, seguridad privada, sistema, gas, calentador de agua. , 22 deptos. en total. Estacionamientos para visitas. Uso de suelo: HM/24mts/22.5 /90 viv	Ubicado en el 11o. piso, departamento con 2 recamaras, 2 cajones de estacionamiento, 2 baños, sala, comedor, cocina abierta, área de lavado, terraza con vista a la ciudad, instalaciones y acabados de lujo, iluminación Led, pisos de mármol, muebles de baño y pisos importados, sistema de sonido Bose, que se controla desde Smartphone, llave con contraseña a Depto, Amenidades: Roof garden con vista a la CDMX, Teppanyaki, sky bar, con espejos de agua y vegetación, con vista a 360°, lobby con fuente y recibidor, solarium, juegos para niños, alberca gimnasio, vapor, sala de masajes, jacuzzi y inst. Especiales 4 elevadores, seguridad las 24hrs, mantenimiento incluido. Terreno en forma regular, topografía plana. Uso de suelo: H/6/20Z Probablemente Aplicaron Norma 10 para poder Construir 19 niveles prox porque están sobre una vialidad
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	80.00	96.00	90.00	110.00	100.00	117.00
	VALOR DE RENTA	\$27,700.00	\$33,000.00	\$33,000.00	\$29,000.00	\$35,000.00	\$40,000.00
	VALOR UNITARIO DE RENTA	\$346.25	\$343.75	\$366.67	\$263.64	\$350.00	\$341.88
	FUENTE	Metros Cúbicos	Inmuebles 24	Inmuebles24	Inmuebles24	Inmuebles 24	Inmuebles 24
	PERSONAL	Vip Inmobiliaria	Neximo	Edya Norejko	Four House	Agueda Martínez Puente	Maritza Zuckermann
	TELEFONO	5562841485/52155723220388	(52551) 328-9530	(557) 670-6815	(557) 670-6815	(551) 950-6091	(556) 531-9920
	LINK DE DESCARGA:	https://www.inmuebles24.com/propiedades/19.4122221	https://www.google.com/maps/place/19.4124827,-99.1678205	https://www.inmuebles24.com/propiedades/19.4132635	https://www.inmuebles24.com/propiedades/19.4101864	https://www.inmuebles24.com/propiedades/19.415125	https://www.inmuebles24.com/propiedades/19.4109409
	GEOREFERENCIA:	19.4122221	19.4124827	19.4132635	19.4101864	19.415125	19.4109409
	DISTANCIA AL SUJETO:	-99.1727557	-99.1678205	-99.1674221	-99.1681595	-99.1723248	-99.1747533
		664.54mts	1.23 Km	372 mts	400 mts	483.00	1.33 km
	HOMOLOGACIÓN	COMPARABLE 1	COMPARABLE 2	COMPARABLE 3	COMPARABLE 4	COMPARABLE 8	COMPARABLE 7
	VALOR UNITARIO FACTORES	\$346.25	\$343.75	\$366.67	\$263.64	\$350.00	\$341.88
	POR ZONA	1.08	1.08	1.00	1.08	1.00	1.00
	POR UBICACIÓN	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00
	POR CONSERVACIÓN	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05	1.00
	POR ÁREA	1.05	1.01	1.03	0.98	1.00	0.96
	POR NEGOCIACIÓN	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	ESTACIONAMIENTO	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	1.00
	FACTOR RESULTANTE	1.19	1.10	1.08	1.04	1.05	0.96
	VALOR AJUSTADO	\$410.94	\$377.52	\$394.63	\$275.01	\$367.50	\$327.35
	PORCENTAJE 100%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%	16.67%
	COMPONENTE DE	\$68.49	\$62.92	\$65.77	\$45.83	\$61.25	\$54.56
	VALOR PONDERADO	\$358.83					
	EN NÚMEROS	\$359.00				\$35,900.00	\$36,000.00
				VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:		\$35,900.00	
				VALOR EN NUMEROS REDONDOS:		\$36,000.00	

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

SUJETO A VALUAR		INMUEBLES EN RENTA		De 100 M2 A 132M2		INVESTIGACIÓN DE MERCADO RENTAS 113M2 HOMOLOGACIÓN.											
PROYECTO HABITACIONAL		SUPERFICIE SUJETO		113.00 M² CONSTRUCCIÓN		COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3		COMPARABLE 4		COMPARABLE 6	
Depto. 113 m2																	
AV. ÁMSTERDAM #250	CALLE Y NÚMERO	Sonora 180		Av.Ámsterdam 225		Michoacan 66		Nuevo León 40		Nuevo León 18		Carlos B, Zetina 30 Esq. Chicontepec					
HIPODROMO	COLONIA	Hipódromo		Hipódromo		Hipódromo		Hipódromo		Hipódromo		Hipódromo Condesa					
Depto. 113 m2	EDAD	8		12		7		0		8		4					
Normal	ESTADO DE CONSERVACION	Muy Buena		Muy Buena		Buena		Nuevo		Buena		Muy Buena					
		2 rec, 2 baños, 1 estac.		3 rec, 2baños, 2estac.		2 rec, 2 baños, 2estac.		14 privados, 4 baños, 2 estac.		2 rec, 2.5 baños, 2 estac.		2 rec, 2.5 baños, 2 estac.					
	CARACTERÍSTICAS	Departamento Doble altura, . Consta de Sala- Comedor, cocina, closets, Instalaciones especiales, Aire Acondicionado, Ascensor, Cuarto de Lavandería. Amenidades: Salón de usos múltiples, servicios de Seguridad. Agua y drenajes, Gas natural, Línea telefónica, el departamento se renta amueblado. Roof Garden común y vigilancia 24/7. Terreno de Forma Regular, topografía plana. Uso de suelo: H/15m/20/90v. El inmueble no esta catalogado. Ubicado en esquina, sobre Avenida Sonora y fachada a dos calles más, a Av. México y a la calle Amsterdam.		PH con Roof Garden Privado de 150m2, más 125 m2 del depto, amueblado y equipado. Sala comedor con comunicación al Rofgarden con pérgola y techo retráctil automático, el depto, amueblado y decorado or diseñadores misma del proyecto del edificio, este de antigüedad de dos años, con marmol granito, amplia recamara con doble closet. Cocina abierta, iluminao y soleado. Amenidades ; gimnasio, rofgarden comun, vigilancia, elevador, valet parking, un lugar de estacionamiento, se puede rentar otro cajón si se requiere. Terreno Regular, Topografía Plana Uso de suelo H/15/22.5		Se ubica en el segundo piso piso, Amenidades: alberca, gimnasio, seguridad. Uso de suelo: H/15 mts/20/90viv		Departamento Pent House, frente al parque España. ubicado en el séptimo piso (7), con 2 recamaras , un baño y un 1/2 Baño. Cocina abierta, con barra cubierta de granito y lavavajillas, ventanas aislante de ruidos puertas y closets estancia amplia, elevador, área para bicicletas, balcón con vista panorámica. Pisos de madera de ingeniería, terraza privada con acceso directo al Depto., 14 deptos. en el edificio 2 deptos. por nivel. Terreno en forma regular, topografía plana. Inmueble Uso de suelo: H/15/20/90viv		Departamento en Capital Park con 2 recamaras, 2 baños, sala, comedor, cocina, cuarto lavado y cuarto servicio, dos lugares de estacionamientos, Amenidades gimnasio, salón de fiestas, alberca, asadero, asadores, roof garden, snack bar. Acceso discapacitados, acceso tercera edad, jardín 300m2 1 elevador, aire acondicionado, calefacción, seguridad privada, cisterna, gas, calentador de agua . 22 deptos. en total. Estacionamientos para visitas. Uso de suelo: HM24mts/22.5 /90 vv		Departamento amueblado, con Arquitectura del paisaje, muy iluminado, cada recamara tiene un baño completo, la recamara principal cuenta con Balcón . Estancia con sanitario para visitas, cocina integral de granito, abierta, área de lavado, piscos de duela de nogal, dos estacionamientos fijos cubiertos, elevador, solo el edificio tiene tres niveles. Amenidades: Alberca con carril de nado, Gimnasio, Roof/Garden, jacuzzi Salón de usos múltiples, Muros exteriores verdes y lirones, hermosa fuente relajante, vigilancia las 24 hrs. No mascotas, la renta incluye mantenimiento. Terreno de forma regular, topografía plana. Uso de suelo H/32 (fusión de predios).					
	SUPERFICIE DE CONSTRUCCIÓN	129.00		125.00		100.00		117.00		100.00		110.00					
	VALOR DE RENTA	\$50,000.00		\$45,000.00		\$30,000.00		\$40,000.00		\$35,000.00		\$32,000.00					
	VALOR UNITARIO DE RENTA	\$387.60		\$360.00		\$300.00		\$341.88		\$350.00		\$290.91					
	FUENTE	Mestros Cúbicos		Inmuebles 24		Mestros Cúbicos		Maestros Cúbicos		Inmuebles 24		Inmuebles 24					
	PERSONAL	Solución ERM		Inmobilen Solutions/ Yere Jiménez		W/inmueble		Espacios Urbanos Mx		Agueda Martínez Puente		Aviña Bienes Raíces					
	TELEFONO	(557) 671-5184		(558) 580-3489		5573129608/5530284537		(552) 454-4739		(551) 950-6091		(551) 325-4028					
	LINK DE DESCARGA:	https://departamento.metroscubicos.com/		https://www.inmuebles24.com/maps/pl/		https://departamento.metroscubicos.com/		https://www.inmuebles24.com/propiedades/		https://www.inmuebles24.com/propiedades/		https://www.inmuebles24.com/propiedades/		https://www.inmuebles24.com/propiedades/		https://www.inmuebles24.com/propiedades/	
	LINK DE DESCARGA:	https://www.google.com/maps/place/19.4134405,-99.1680742		https://www.google.com/maps/place/19.4100607,-99.1689036		https://www.google.com/maps/place/19.4110211,-99.1734912		https://www.google.com/maps/place/19.4101664,-99.1681595		https://www.google.com/maps/place/19.415125,-99.1723248		https://www.google.com/maps/place/19.4100479,-99.1814757					
	GEOREFERENCIA:	19.4134405 -99.1680742		19.4100607 -99.1689036		19.4110211 -99.1734912		19.4101664 -99.1681595		19.415125 -99.1723248		19.4100479 -99.1814757					
	DISTANCIA AL SUJETO:	232mts		154mts		560.00		437.00		483.00		1.44 km					
	HOMOLOGACION	COMPARABLE 1		COMPARABLE 2		COMPARABLE 3		COMPARABLE 4		COMPARABLE 5		COMPARABLE 6					
	VALOR UNITARIO	\$387.60		\$360.00		\$300.00		\$341.88		\$350.00		\$290.91					
	FACTORES																
	POR ZONA	1.02		1.00		1.02		1.00		1.00		1.08					
	POR UBICACION	0.84		1.00		1.00		1.00		1.00		0.96					
	POR CONSERVACION	1.05		1.05		1.00		1.00		1.05		1.05					
	POR ÁREA	0.96		0.97		1.03		0.99		1.03		1.01					
	POR NEGOCIACIÓN	1.00		1.00		1.00		1.00		1.00		1.00					
	ESTACIONAMIENTO	0.97		1.00		1.05		1.00		1.00		1.00					
	FACTOR RESULTANTE	0.83		1.02		1.05		0.99		1.08		1.09					
	VALOR AJUSTADO	\$323.09		\$367.96		\$314.48		\$338.85		\$378.07		\$318.43					
	PONDERAC	16.67%		16.67%		16.67%		16.67%		16.67%		16.67%					
	COMPONENTE DE VALOR	\$53.85		\$61.33		\$52.41		\$56.48		\$63.01		\$53.07					
	VALOR PONDERADO	\$340.15															
	EN NÚMEROS REDONDOS	\$340.00															
						VALOR DE MERCADO DEL INMUEBLE:				\$38,420.00							
						VALOR EN NÚMEROS REDONDOS:				\$38,000.00							

Formato y asesoría Dra. Susana Fernández Águila

Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

ANEXO DE HOMOLOGACIÓN DE MERCADO DE RENTAS	
Factor de Conservación	
Renta Depto. 80 m2 -120 m2 (sujeto 100 m2)	

Estado de conservación del sujeto: Muy Bueno 9.5 (criterio de equipo)

No. comparable	Comparable	Edo. Conservación Comparable	Calificación Comparable	Calificación Sujeto	Factor Conservación	Homologación Directa para Igualarlo al Sujeto
Comparable 1:	Parral No. 52	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05
Comparable 2:	Zamora No. 75	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05
Comparable 3:	Av. Amsterdam No. 30	Muy buena	9.5	10	0.95	1.05
Comparable 4:	Campeche 272	Buena	9.5	10	0.95	1.05
Comparable 5:	Nuevo León 18	Buena	9.5	10	0.95	1.05
Comparable 6:	Nuevo León 40	Nuevo	10	10	1.00	1.00

Estado de conservación	Calificación
Nuevo / Excelente	10
Muy Bueno / Bueno	9.5
Regular / Normal	9
Malo / para Remodelar	8

$$F. Cons. = \frac{Cons. Comp.}{Cons. Sujeto}$$

Renta Depto. (100m2- 132 m2) (sujeto 113 m2)

Estado de conservación del sujeto: Muy Bueno 9.5 (criterio de equipo)

No. comparable	Comparable	Edo. Conservación Comparable	Calificación Comparable	Calificación Sujeto	Factor Conservación	Homologación Directa para Igualarlo al Sujeto
Comparable 1:	Sonora 180	Muy buena	9.5	10	0.95	1.05
Comparable 2:	Av. Amsterdam 225	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05
Comparable 3:	Michoacan 66	Nuevo	10	10	1.00	1.00
Comparable 4:	Nuevo León 40	Nuevo	10	10	1.00	1.00
Comparable 5:	Nuevo León 18	Buena	9.5	10	0.95	1.05
Comparable 6:	Carlos B, Zetina 30 Esq. Chicontepec	Muy Buena	9.5	10	0.95	1.05

Estado de conservación	Calificación
Nuevo / Excelente	10
Muy Bueno / Bueno	9.5
Regular / Normal	9
Malo / para Remodelar	8

$$F. Cons. = \frac{Cons. Comp.}{Cons. Sujeto}$$

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Factor de Área

Factor área cuando el sujeto es mayor en superficie al comparable:

$$Fsu = \frac{Aco}{Asu} \times 0.25 + 0.75$$

Factor área cuando el sujeto es menor en superficie al comparable:

$$Fsu = \frac{1}{\frac{Asu}{Aco} \times 0.25 + 0.75}$$

Renta Depto. 80 m2 -120 m2 (sujeto 100 m2)

Área del Sujeto 100.00 m2

No. comparable	Comparable	Área Comparable	Factor Conservación	Homologación Directa para Igualarlo al Sujeto
Comparable 1:	Parral No. 52	80.00	0.95	1.05
Comparable 2:	Zamora No. 75	96.00	0.99	1.01
Comparable 3:	Av. Amsterdam No. 30	90.00	0.98	1.03
Comparable 4:	Campeche 272	110.00	1.02	0.98
Comparable 5:	Nuevo León 18	100.00	1.00	1.00
Comparable 6:	Nuevo León 40	117.00	1.04	0.96

Renta Depto. (100m2- 132 m2) (sujeto 113 m2)

Área del Sujeto 113.00 m2

No. comparable	Comparable	Área Comparable	Factor Conservación	Homologación Directa para Igualarlo al Sujeto
Comparable 1:	Sonora 180	129.00	1.04	0.96
Comparable 2:	Av. Amsterdam 225	125.00	1.03	0.97
Comparable 3:	Michoacan 66	100.00	0.97	1.03
Comparable 4:	Nuevo León 40	117.00	1.01	0.99
Comparable 5:	Nuevo León 18	100.00	0.97	1.03
Comparable 6:	Carlos B. Zetina 30 Es	110.00	0.99	1.01

Factor de Estacionamiento

Renta Depto. 80 m2 -120 m2

Sujeto 100 m2

Cajones de estacionamiento del sujeto:

2

La pensión de cajón de estacionamiento que es mensual

\$ 1,600.00

No. comparable	Comparable	Cajones Comparable	Cajones Sujeto	oferta	% del cajón en la oferta	% por numero de cajones totales	Factor Estacionamiento
Comparable 1:	Parral No. 52	2	2	\$ 27,700	6%	12%	1.00
Comparable 2:	Zamora No. 75	2	2	\$ 33,000	5%	10%	1.00
Comparable 3:	Av. Amsterdam No. 30	2	2	\$ 33,000	5%	10%	1.00
Comparable 4:	Campeche 272	1	2	\$ 29,000	6%	6%	0.94
Comparable 5:	Nuevo León 18	2	2	\$ 35,000	5%	9%	1.00
Comparable 6:	Nuevo León 40	2	2	\$ 40,000	4%	8%	1.00

Renta Depto. (100m2- 132 m2) (sujeto 113 m2)

Cajones de estacionamiento del sujeto:

0

Para este ejercicio Académico se investigo la pensión de cajón de estacionamiento que es mensual

\$ 1,750.00

No. comparable	Comparable	Cajones Comparable	Cajones Sujeto	oferta	% del cajón en la oferta	% por numero de cajones totales	Factor Estacionamiento
Comparable 1:	Sonora 180	1	2	\$ 50,000	4%	4%	0.97
Comparable 2:	Av. Amsterdam 225	2	2	\$ 45,000	4%	8%	1.00
Comparable 3:	Michoacan 66	2	2	\$ 30,000	6%	12%	1.00
Comparable 4:	Nuevo León 40	2	2	\$ 40,000	4%	9%	1.00
Comparable 5:	Nuevo León 18	2	2	\$ 35,000	5%	10%	1.00
Comparable 6:	Carlos B. Zetina 30 Esq. Chicontepec	2	2	\$ 32,000	5%	11%	1.00

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

FACTORES RENTAS				
FACTOR ZONA	Factores MPT2003	Factores Propuestos x Mercado	Para Igualar al sujeto	
Único frente a calle moda de zona	1.00	1.00	1.00	
Ningún frente a calle superior a la calle moda y al menos uno a la calle moda	1.00	1.00	1.00	
Al menos un frente a corredor de valor	1.00	1.00	1.00	
Sin frente a calle alguna	1.00	1.00	1.00	
Al menos un frente a calle superior a la calle moda o a un parque o plaza (y ninguno a corredor de valor).	1.20	1.09	1.03	si es superior a la moda
Calle superior a la moda con un parque emblemática o plaza emblemático		1.12	1.00	1.12
Único frente o todos los frentes a calle inferior a la calle moda	0.80			

FACTOR UBICACIÓN (Fub)	Directo	SUJETO
Sin frente a vía de circulación	0.70	1.30
Con frente a una sola vía de circulación	1.00	1.00
Con frente a dos vías de circulación	1.15	1.06
Con frente a tres vías de circulación	1.25	0.75
Con frente a cuatro o más vías de circulación	1.35	

Formato y asesoría Dra. Susana Fernández Águila Alum: Arq. Sheila Michell Piñones García

SOPORTE DE FACTOR ZONA			
OFERTAS SIN HOMOLOGAR ÁMSTERDAM			
CALLE	OFERTA	SUPERFICIE	\$/M2
Av. Ámsterdam No. 309	33,000.00	130	\$253.85
Av. Ámsterdam 225	45,000.00	125	\$360.00
Av. Ámsterdam No. 309	33,000.00	90	\$366.67
		PROMEDIO	\$326.84

OFERTAS SIN HOMOLOGAR COMPARABLES			
COMPARABLES DE	100 M2	\$335.36	
	113 M2	\$338.40	
		PROMEDIO	\$336.88
		Factor	1.03

INCIDENCIA		
VALOR FISICO	VALOR	%
Construcción	\$18,191,325.95	34.80%
Terreno	\$34,087,000.00	65.20%
TOTAL V.F. =	\$52,278,325.95	100.00%

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

COMPARABLES DEPARTAMENTOS 100M2 (80 m2 -120 m2)													
FACTORES RENTAS DEPTOS				Fzon	Fub	Fzon R	FubR	COMPARABLES DEPARTAMENTOS 113M2 (100m2 - 132m2)					
Comparable	Descripción	Diagrama						Comparable	Descripción	Diagrama			
Comparable 1:	Parral No. 52		1.12	1.00	1.08	1.00	Comparable 1:	Sonora 180		1.03	0.75	1.02	0.84
Comparable 2:	Zamora No. 75		1.12	0.94	1.08	0.96	Comparable 2:	Av. Ámsterdam 225		1.00	1.00	1.00	1.00
Comparable 3:	Av. Ámsterdam No. 309		1.00	1.00	1.00	1.00	Comparable 3:	Michoacan 66		1.03	1.00	1.02	1.00
Comparable 4:	Campeche 272		1.12	1.00	1.08	1.00	Comparable 4:	Nuevo León 40		1.00	1.00	1.00	1.00
Comparable 5:	Nuevo León 18		1.00	1.00	1.00	1.00	Comparable 5:	Nuevo León 18		1.00	1.00	1.00	1.00
Comparable 6:	Nuevo León 40		1.00	1.00	1.00	1.00	Comparable 6:	Carlos B. Zetina 30 Esq. Chicontepec		1.12	0.94	1.08	0.96

Formato y asesoría Dra. Susana Fernández Águila

Alum: Arq. Sheila Michell Piñones García

SOPORTE DE FLUJO

SUPERFICIE 6 NIVELES													
NIVEL	ESTACIONAMIENTO CUBIERTO M ²	RAMPA VEHICULAR CUBIERTA	NO. DEPTO	SUPERFICIE C/U DEPTO	SUP DESCUBIERTAS DE USO PRIVATIVO BALCONES CON REJILLA Y TERRAZAS	SUPERFICIE CONST. DEPTOS X NIVEL	CISTERNA Y CTO DE MAQ.	VESTÍBULOS Y CIRCULACION ES CUBIERTAS M ²	SOPREPASO ELEVADOR CUBIERTA ESCALERAS	HUECO DUCTOS Y ELEVADOR	AREA SIN COSNTRUIR HUECOS	ÁREA TOTAL CONSTRUIDOS M ²	ÁREA CONSTRUIDA DESCUBIERTA M2
-1/2	325.65						18.8	7.08		3.71	70.83	325.65	33.00
PB o 1er	38.07	11.4	A 101	113.78	37.83	113.78		43.4	5.67	0.40	33.00	211.92	127.930
2o.			B 201	99.84	3.18	199.68			12.24	0.40	16.50	211.92	3.18
			C 202	99.84	3.18					3.31	16.50		3.18
3o.			B 301	99.84	3.18	199.68			12.24	0.40	16.50	211.92	3.18
			C 302	99.84	3.18					3.31	16.50		3.18
4o.			B 401	99.84	3.18	199.68			12.24	0.40	16.50	211.92	3.18
			C 402	99.84	3.18					3.31	16.50		3.18
5o.			B 501	99.84	3.18	199.68			12.24	0.40	16.50	211.92	3.18
			C 502	99.84	3.18					3.31	16.50		3.18
6o.			B 601	99.84	3.18	199.68			12.24	0.40	16.50	211.92	3.18
			C 602	99.84	3.18					3.31	16.50		3.18
Azotea									18.02			18.02	
TOTALES	363.72			1,112.18	69.63	1112.18	18.8	50.48	84.89			1,615.19	192.730

SUPER ESTACIONAMIENTO DESCUBIER
PB DECUBIERTA
BALCON
BALCON
BALCON
BALCON
BALCON
BALCON
BALCON
BALCON

154.17

cubiertas	
1.- Departamentos	1112.18
2.- Áreas comunes	139.29
3.- Estacionamientos	363.72
Total	1,615.19

**ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA,
CIUDAD DE MÉXICO.**

Fachada para vivienda de MEDIO ALTO - SEMILUJO formada con:

Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

ENSAMBLE DEPARTAMENTOS

VIVIENDA MULTIFAMILIAR SEMILUJO	Departamentos	M2	Edificio	M ²
PRESUPUESTO A C.D. POR ENSAMBLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS				

Clave	Descripción del Sistema Constructivo	Unidad	Cantidad Edif 6 niveles	Costo Directo Unitario	Importe a Costo Directo Edif 6 niveles \$	%
E01-070	Cimentación profunda para edificación de 5 a 6 niveles uso habitacional, incluye: - Limpieza, desentraque de terreno, acarreos, trazo y nivelación para desplanta de estructura - Excavación, incluye afine de taludes y fondo. Material tipo I, zona A, Prof. de 0.00 a 4.00 m - Relleno compacto en capas de 20 cm. Utilizando material producto de la obra. - Impermeabilización en cimentación dalas y trabes con emulsión asfáltica y 2 capas de fieltro no. 5 - Sistema de cimentación formado de pilotes de concreto de 0.40 x 0.40 x 20.00 m, contratraves y muros perimetrales f'c= 250 kg/cm2 * 3/4, 120 kg de acero/m3 fy=4200 kg/cm2 plantilla de conc. 5cm * 100 kg/cm2 - Losa de desplante de concreto de 15cm R.N. f'c=200 kg/cm2, agregado máximo 3/4".	m2	339.85	4,412.75	1,499,672.45	17.0
TOTAL DE CIMENTACIÓN :					1,499,672.45	17.0
2.0 ESTRUCTURA						
E02-070	Estructura de concreto para 7 niveles uso habitacional, incluye: - Columna de concreto de f'c= 200 kg/cm2 * 3/4, de 0.50 x 0.50 cm cimbra común ref. con 180 kg/m3 acero fy=4200 kg/cm2 - Rampa para escalera de concreto armado de 1.50m de ancho - Losa reticular en estructura, peralte = 50 cm cimbra común aligerada con casetón de poliestireno, reforzada con 120 kg de acero por m3, concreto f'c=200*3/4"	m2	1,112.18	2,152.33	2,393,775.73	34.3
TOTAL DE ESTRUCTURA :					2,393,775.73	34.3
3.0 FACHADAS Y TECHADOS						
E03-020	Fachada para vivienda de semilujo formada con: - 70% de cancelería formada con perfiles de aluminio de 3" esmaltado o anodizado en color natural, oro o duranodic (champaña) con cristal de 6mm. - 50% de recubrimiento de pasta de color o recubrimiento de piedra natural o artificial o aplanado de mortero cemento arena sobre el muro de block de concreto o de tabique y pintado con pintura para exteriores de buena calidad. Fachada posterior pintura vinilica para exterior.	m2	180.00	1,747.28	314,510.69	2.0
TOTAL DE FACHADAS Y TECHADOS :					314,510.69	2.0
4.0 ALBAÑILERIA Y ACABADOS						
E06-230	Baño 1/2 para vivienda de semilujo.- Recubrimiento en pisos y muros con azulejos calidad buena . - Recubrimiento en plafones con falso plafón de acrílico en aluminio. Muebles de baños con mezcladoras y accesorios completos calidad buena de lujo. Incluye: inodoro, ovalín sobre mueble con cubierta de placa de mármol, espejo de 6mm panorámico de pared a pared.	pza.	11.00	23,699.15	260,690.61	7.5

E06-240	Baño completo para vivienda semilujo. - Recubrimiento en pisos y muros con azulejo calidad buena. Recubrimiento en plafones con falso plafón de acrílico con aluminio. Muebles de baño con mezcladoras, accesorios completos calidad buena de lujo, incluye: inodoro, ovalin sobre mueble con cubierta de placa de mármol, espejo de 6 mm panorámico, de pared a pared, tina cancel de baño para regadera de aluminio y acrílico.	pza.	22.00	34,045.42	748,999.25	7.5
E05-042	Construcción interior para edificaciones unifamiliares Tipo (H) habitacional muy buena calidad - No incluye baños ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias. - Muros y plafones con acabados aparentes de yeso y pintura, plafones con Tirol rústico - Pisos con firmes de cemento arena recubiertos con loseta cerámica, parquet de mármol nacional y alfombra de buena calidad - Carpintería integrada con madera de pino incluye a todos los herrajes.	m2	1,112.18	3,582.24	3,984,098.36	23.7
TOTAL DE ALBAÑILERIA Y ACABADOS :					4993788.21	34.4
6.0 INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS						
E06-080	Instalación hidráulica, sanitaria y gas para edificio multifamiliar Tipo (H) Habitacional Clase 4 Buena (Interés Medio) INSTALACIÓN HIDRÁULICA: - De la toma domiciliaria a cisterna (tubería y conexiones de cobre de 19mm, válvulas, medidor, llave de manguera y pruebas. - De cisterna a tinacos (bomba de 1/2HP, columna hidráulica de tubería y conexiones de cobre tipo M) - De tinacos a muebles (tubería y conexiones de cobre tipo M) - Sistema calentador de agua INSTALACIÓN SANITARIA: - De muebles a la columna de bajada (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Columna de bajada al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Línea de desagüe del primer registro a la línea de drenaje municipal (excavación, tubería de concreto, registros, rellenos, conexión). - Bajada pluvial al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario, soportaria y coladeras). INSTALACIÓN DE GAS: - De tanque a muebles (tubería y conexiones Tipo L).	m2	1,112.18	641.73	713,724.00	4.9
TOTAL DE INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS :					713,724.00	4.9
7.0 INST. ELÉCTRICAS						
E07-040	Instalación eléctrica para edificaciones Tipo (H) Habitacional clase 4 Buena (Interés Medio): - Desde la acometida hasta las salidas de iluminación y de fuerza. Incluye: canalización, cableado (alimentación), tableros, interruptores, contactos e iluminación.	m2	1,112.18	754.32	838,940.04	6.8
TOTAL DE INST. ELÉCTRICAS :					838,940.04	7.5
TOTAL DEL PRESUPUESTO A COSTO DIRECTO :					10,754,411.12	100
VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE INTERES MEDIO ALTO -SEMILUJO					1,112.18	M²
					9,669.67	

RESUMEN DE PARTIDAS COSTOS DEPARTAMENTOS

No.	PARTIDA	Importe a Costo Directo Edif. 6 Niveles	%del CD	CD por M2 Edif 6 Niveles	\$/m2 del Valor de Reposición Nuevo edif 6 niveles
			Edif 6 niveles		
1	CIMETACIÓN	1,499,672.45	13.94%	1,348.41	1,984.86
2	ESTRUCTURA	2,393,775.73	22.26%	2,152.33	3,168.23
3	FACHADAS Y TECHADOS	314,510.69	2.92%	282.79	416.26
4	ALBAÑILERIA Y ACABADOS	4,993,788.21	46.43%	4,490.09	6,609.41
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	713,724.00	6.64%	641.73	944.63
7	INST. ELÉCTRICAS	838,940.04	7.80%	754.32	1,110.36
TOTALES:		10,754,411.12	100.00%	9,669.67	14,233.75
				9,818.16	14,452.33

INTEGRACIÓN DEL VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO VRN				
CONCEPTO		Importe Edif 6 Niveles \$	% del C.D. Edif 6 Niveles	% del V.R.N.
A	Costo Directo de la Obra	10,754,411.12	100.00%	71.56%
B	Costos Indirectos del constructor, costo por Financiamiento durante la ejecución de la Obra y utilidad del Constructor (28% del CD)	3,011,235.11	28.00%	20.04%
C	Costos de Planos y Proyectos	654,151.95	6.08%	3.25%
D	Costos de los Permisos y Licencias de Construcción	4,760,464.66	44.27%	5.16%
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		19,180,262.85	178.35%	100.00

Construcción general

Costo Directo

V.R.N.	10,754,411.12	CD 6 Niveles
SUPERFICIE	1112.18	
V.R.N. (\$/M2)	9,669.67	CD POR M2

COSTO CON PROYECTO, LICENCIAS Y PERMISOS + UTILIDAD E INDIRECTOS

V.R.N.	19,180,262.85
SUPERFICIE	1112.18
V.R.N. (\$/M2)	17,245.65 VRN. POR M2

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA
CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Ensamble basado en el Manual de Costos Paramétricos de PRISMA 2017 traído a valor presente
ENSAMBLE AREAS COMUNES

VIVIENDA MULTIFAMILIAR DE MEDIO ALTO -SEMILUJO M²
PRESUPUESTO A C.D. POR ENSAMBLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Clave	Descripción del Sistema Constructivo	Unidad	Cantidad Edif 6 niveles	Precio Unitario	Importe a Costo Directo Edif 6 niveles \$	%
2.0 ESTRUCTURA						
E02-07	Estructura de concreto de 5 a 6 niveles uso habitacional, incluye: - Columna de concreto de f'c= 200 kg/cm2 * 3/4, de 0.50 x 0.50 cm cimbra común ref. con 180 kg/m3 acero fy=4200 kg/cm2 . - Rampa para escalera de concreto armado de 1.50m de ancho. - Losa reticular en estructura, peralte = 50 cm cimbra común aligerada con casetón de poliestireno, reforzada con 120 kg de acero por m3, concreto f'c=200*3/4"	m2	139.29	2,152.33	299,797.71	34.3
TOTAL DE ESTRUCTURA :					299,797.71	34.3
4.0 ALBAÑILERIA Y ACABADOS						
E06-23	Baño 1/2 para vivienda de semilujo.- Recubrimiento en pisos y muros con azulejos calidad buena . - Recubrimiento en plafones con falso plafón de acrílico en aluminio. Muebles de baños con mezcladoras y accesorios completos calidad buena de lujo. Incluye: inodoro, ovalín sobre mueble con cubierta de placa de mármol, espejo de 6mm panorámico de pared a pared.	pza.	1.00	17,296.84	17,296.84	7.5
E05-09	Construcción interior para áreas comunes cubiertas uso habitacional: - No incluye baños ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias. - Densidad de muros interiores de 0.20 m2/m2 - Muros con acabados aparentes y aplanados con mortero cemento arena, pintura esmalte -Plafones con acabados aparentes - Pisos de concreto armado de f'c= 150 kg/cm2 - 3/4, barreras de concreto de 0.15 x 0.20 cm en cada uno de los cajones - Señalamiento y pintura epóxica en señalamiento de cajones y sentido de la vialidad	m2	139.29	369.83	51,513.94	1.5
E04-01	Azotea uso habitacional formada con: - Pretel de tabique rojo común en 14cm asentado con mortero cemento-arena 1:5, - Relleno de tezontle en azotea, tendido y apisonado, entortado en azotea de 3cm de espesor con mortero cemento cal hidra-arena 1:1:8, enladrillado en azotea con ladrillo de barro común de 1.5 x 12.5 x 23.5 cm acabado común asentado con mortero hidráulico - arena 1:4 incluye, escobillado con lechada cemento gris-agua, chafan de 10 x 10 cm de pedacearía de ladrillo y mortero hidráulico -arena 1:4 - Impermeabilización en azotea con asfalto oxidado y tres capas de fieltro No. 5 con arena-agua - impermeabilizante emulsionado	m2	212.32	665.27	141,249.17	1.6
TOTAL DE ALBAÑILERIA Y ACABADOS :					210,059.95	34.4

6.0 INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS						
E06-06	<p>Instalación hidráulica, sanitaria y gas para edificio multifamiliar Tipo (H) Habitacional Clase 4 Buena (Interés Medio)</p> <p>INSTALACIÓN HIDRÁULICA: - De la toma domiciliaria a cisterna (tubería y conexiones de cobre de 19mm, válvulas, medidor, llave de manguera y pruebas.</p> <p>- De cisterna a tinacos (bomba de 1/2HP, columna hidráulica de tubería y conexiones de cobre tipo M)</p> <p>- De tinacos a muebles (tubería y conexiones de cobre tipo M)</p> <p>- Sistema calentador de agua</p> <p>INSTALACIÓN SANITARIA:</p> <p>- De muebles a la columna de bajada (tubería y conexiones de PVC sanitario).</p> <p>- Columna de bajada al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario).</p> <p>- Línea de desagüe del primer registro a la línea de drenaje municipal (excavación, tubería de concreto, registros, rellenos, conexión).</p> <p>- Bajada pluvial al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario, soportaria y coladeras).</p> <p>INSTALACIÓN DE GAS:</p> <p>- De tanque a muebles (tubería y conexiones Tipo L).</p>	m2	139.29	641.73	89,387.16	4.9
TOTAL DE INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS :					89,387.16	4.9
7.0 INST. ELÉCTRICAS						
E07-02	<p>Instalación eléctrica para edificaciones Tipo (H) Habitacional clase 4 Buena (Interés Medio):</p> <p>- Desde la acometida hasta las salidas de iluminación y de fuerza. Incluye: canalización, cableado (alimentación), tableros, interruptores, contactos e iluminación.</p>	m2	139.29	754.32	105,069.29	6.8
TOTAL DE INST. ELÉCTRICAS :					105,069.29	7.5
TOTAL DEL PRESUPUESTO A COSTO DIRECTO :					704,314.12	100

VIVIENDA MULTIFAMILAR DE INTERES MEDIO
RESUMEN DE PARTIDAS

127.05 139.29

M²

No.	PARTIDA	Importe a Costo	Importe a Costo	%del CD	CD por M2 Edif 6 Niveles	\$/m2 del Valor	\$/m2 del Valor
		Directo Edif. 5 Niveles	Directo Edif. 6 Niveles	Edif 6 niveles		de Reposición Nuevo edif 5 niveles	de Reposición Nuevo edif 6 niveles
2	ESTRUCTURA	273,453.22	299,797.71	42.57%	2,152.33	3,168.23	3,168.23
4	ALBAÑILERIA Y ACABADOS	205,533.21	210,059.95	29.82%	1,508.08	2,381.31	2,219.89
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	81,532.34	89,387.16	12.69%	641.73	944.63	944.63
7	INST. ELÉCTRICAS	95,836.40	105,069.29	14.92%	754.32	1,110.36	1,110.36
TOTALES:		656,355.17	704,314.12	100.00%	5,056.46	7,604.52	7,443.11
					Prom	5,111.29	Promedio 7,523.82

INTEGRACION DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO VRN

CONCEPTO		Importe Edif 6 Niveles \$	% del C.D. Edif 6 Niveles	% del V.R.N.
A	Costo Directo de la Obra	704,314.12	100.00%	66.37%
B	Costos Indirectos del constructor, costo por Financiamiento durante la ejecución de la Obra y utilidad del Constructor (28% del CD)	197,207.95	28.00%	18.58%
C	Costos de Planos y Proyectos	62,104.13	8.82%	5.81%
D	Costos de los Permisos y Licencias de Construcción	596,203.06	84.65%	9.23%
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		1,559,829.26	221.47%	100.00

COSTO X M2 SIN LICENCIAS, NI PERMISOS, NI PROYECTO

	Edif 6 niveles
V.R.N.	704,314.12
SUPERFICIE	139.29
V.R.N. (\$/M2)	5,056.46

COSTO CON PROYECTO, LICENCIAS Y PERMISOS + UTILIDAD E INDIRECTOS

V.R.N.	1,559,829.26
SUPERFICIE	139.29 Áreas comunes
V.R.N. (\$/M2)	11,198.43 VRN. POR M2

Resumen costo de las Construcciones

PORCIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE EDIFICIO 6 NIVELES	VURN Edif 6 niveles	DEMERITO POR EDAD Y CURA DE RESTAURACION	VALOR UNITARIO NETO DE REPOSICION 6 NIVELES
1	Departamentos	1,112.18	17,245.65	1	15,736,652.21
2	Áreas Comunes	139.29	11,198.43	1	1,422,760.48
3	Estacionamiento	363.72	9,049.29	1	3,291,406.00
Total		1,615.19			20,450,818.69

Clave	Concepto	Unidad	Cantidad 6 niveles	Precio U.	EDAD	VALOR REPOSICION NUEVO		VALOR NETO REPOSICION	
						VIDA UTIL TOTAL	Factor de Demerito	Importe	Final edif 6 niveles
INSES-01	Cocina integral de 4 mts	pza.	11	\$84,871.04	Nuevo	40	1.00	\$333,581.48	
INSES-02	Sistema intercomunicación video portero	Lote	1	\$24,861.16	Nuevo	25	1.00	\$24,861.16	
INSES-03	Bomba centrifuga mot. Eléctrico vertical 1/2 hp 3500 rpm	pza.	1	\$22,169.20	Nuevo	20	1.00	\$22,169.20	
INSES-04	Sistema de 9 a 11 m3 capacidad (9000 a 11000 litros) 2,5 x 2.8m por lado y cuarto de maquinas 1.5 x2.80 incluye excavación y acameos	pza.	1	\$55,186.55	Nuevo	40	1.00	\$55,186.55	
INSES-05	Tinaco plástico de 2500 L. incluye flotador c/automático y plomería desde troncal	pza.	1	\$12,264.67	Nuevo	40	1.00	\$12,264.67	
INSES-06	Elevador para 8 pasajeros (560 kg) 7 paradas uso comercial	pza.	1	\$1,616,676.08	Nuevo	50	1.00	\$1,800,000.00	
SUBTOTAL									\$2,848,063.07
OEX-01	Obras exteriores sin cubierta	m2	192.73	1,025.28	Nuevo	20	35.00		197,602.01

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA.

Ensamble basado en el Manual de Costos Paramétricos de PRISMA 2017 traído a valor presente
 ENSAMBLE ESTACIONAMIENTO

Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

VIVIENDA MULTIFAMILIAR MEDIO ALTO- SEMILUJO

M²

PRESUPUESTO A C.D. POR ENSAMBLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Clave	Descripción del Sistema Constructivo	Unidad	Cantidad Edif 6 niveles	Precio Unitario	Importe a Costo Directo Edif 6 niveles \$	%
2.0 ESTRUCTURA						
E02-070	Estructura de concreto de 5 a 6 niveles uso habitacional, incluye: Columna de concreto de f'c= 200 kg/cm2 * 3/4, de 0.50 x 0.50 cm cimbra común ref. con 180 kg/m3 acero fy'=4200 kg/cm2 . - Rampa para escalera de concreto armado de 1.50m de ancho. - Losa reticular en estructura, peralte = 50 cm cimbra común aligerada con casetón de poliestireno, reforzada con 120 kg de acero por m3, concreto f'c=200*3/4"	m2	363.72	2,152.33	782,844.60	34.3
TOTAL DE ESTRUCTURA :					782,844.60	34.3
4.0 ALBAÑILERIA Y ACABADOS						
E05-090	Construcción interior para estacionamiento cubierto uso habitacional: - No incluye baños ni instalaciones eléctricas o hidrosanitarias. - Densidad de muros interiores de 0.20 m2/m2 - Muros con acabados aparentes y aplanados con mortero cemento arena, pintura esmalte -Plafones con acabados aparentes - Pisos de concreto armado de f'c= 150 kg/cm2 - 3/4, barreras de concreto de 0.15 x 0.20 cm en cada uno de los cajones - Señalamiento y pintura epóxica en señalamiento de cajones y sentido de la vialidad	m2	363.72	369.83	134,515.41	1.5
TOTAL DE ALBAÑILERIA Y ACABADOS :					134515.41	34.4
6.0 INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS						
E06-060	Instalación hidráulica, sanitaria y gas para edificio multifamiliar Tipo (H) Habitacional Clase 4 Buena (Interés Medio) INSTALACIÓN HIDRÁULICA: - De la toma domiciliaria a cisterna (tubería y conexiones de cobre de 19mm, válvulas, medidor, llave de manguera y pruebas. - De cisterna a tinacos (bomba de 1/2HP, columna hidráulica de tubería y conexiones de cobre tipo M) - De tinacos a muebles (tubería y conexiones de cobre tipo M) - Sistema calentador de agua INSTALACIÓN SANITARIA: - De muebles a la columna de bajada (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Columna de bajada al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario). - Línea de desagüe del primer registro a la línea de drenaje municipal (excavación, tubería de concreto, registros, rellenos, conexión). - Bajada pluvial al primer registro (tubería y conexiones de PVC sanitario, soportaria y coladeras). INSTALACIÓN DE GAS: - De tanque a muebles (tubería y conexiones Tipo L).	m2	363.72	641.73	233,411.58	4.9
TOTAL DE INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS :					233,411.58	4.9
7.0 INST. ELÉCTRICAS						
E07-050	Instalación eléctrica para estacionamiento de vivienda de Interés Medio - Desde la acometida a tablero principal, a tablero particular, a salidas de iluminación y de fuerza. Incluye: centros de carga, interruptores, cajas de conexión, canalización, cableado (alimentación), apagadores, contactos e iluminación.	m2	363.72	213.55	77,670.70	0.7
TOTAL DE INST. ELÉCTRICAS :					77,670.70	7.5
TOTAL DEL PRESUPUESTO A COSTO DIRECTO :					1,228,442.30	100

VIVIENDA MULTIFAMILAR DE INTERES MEDIO 363.72 363.72 M²
RESUMEN DE PARTIDAS

No.	PARTIDA	Importe a Costo Directo Edif. 6 Niveles	%del CD	CD por M2 Edif 6 Niveles	\$/m2 del Valor de Reparación Nuevo edif 5	\$/m2 del Valor de Reparación Nuevo edif 6 niveles
			Edif 6 niveles			
2	ESTRUCTURA	782,844.60	63.73%	2,152.33	3,168.23	3,168.23
4	ALBAÑILERIA Y ACABADOS	134,515.41	10.95%	369.83	544.39	544.39
6	INST. HIDRAULICAS Y SANITARIAS	233,411.58	19.00%	641.73	944.63	944.63
7	INST. ELÉCTRICAS	77,670.70	6.32%	213.55	314.34	314.34
TOTALES:		1,228,442.30	100.00%	3,377.44	4,971.59	4,971.59
				3,377.44	Promedio	4,971.59

INTEGRACION DEL VALOR DE REPOSICION NUEVO VRN

CONCEPTO		Importe Edif 6 Niveles \$	% del C.D. Edif 6 Niveles	% del V.R.N.
A	Costo Directo de la Obra	1,228,442.30	100.00%	61.48%
B	Costos Indirectos del constructor, costo por Financiamiento durante la ejecución de la Obra y utilidad del Constructor (28% del CD)	343,963.84	28.00%	17.21%
C	Costos de Planos y Proyectos	162,168.95	13.20%	8.23%
D	Costos de los Permisos y Licencias de Construcción	1,556,830.92	126.73%	13.08%
VALOR DE REPOSICIÓN NUEVO		3,291,406.00	267.93%	100.00

COSTO DIRECTO X M2 SIN LICENCIAS, NI PERMISOS, NI RPROYECTO

V.R.N.	1,228,442.30
Área estacionami SUPERFICIE	363.72
CDXM2 SIN LIC, V.R.N. (\$/M2)	3,377.44

COSTO CON PROYECTO, LICENCIAS Y PERMISOS + UTILIDAD E INDIRECTOS

V.R.N.	3,291,406.00
Área de estacion SUPERFICIE	363.72
VRN. POR M2 V.R.N. (\$/M2)	\$9,049.29

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL PARA LA DEDUCCIÓN POR IMPUESTO PREDIAL TERRENO

a) DEL TERRENO.

VALORES DE CALLE O DE ZONA:

AREA DE VALOR:

A060055 7

REG. 27
MZA. 172
LOTE 6
LOC
D.V.

ESTE ES EL VALOR CATASTRAL DEL TERRENO

Fracción	Superficie	Valor Unitario	Coef.	Valor Parcial
TOTAL	339.85 m ²	\$ 4,788.14/m ²	1.00	\$ 1,627,249.38
pag 234 CFCDMX 2020				
TOTAL				\$ 1,627,249.38

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES a + b + c			\$ 1,627,249.38
--	--	--	------------------------

ARTÍCULO 130.- ...

I. TARIFA.

Rango	Limite inferior de Valor Catastral de un inmueble	Limite Superior de Valor Catastral de un inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Limite inferior
A	\$0.11	\$187,736.25	\$195.68	0.01693
B	\$187,736.26	\$375,471.95	\$227.46	0.03228
C	\$375,471.96	\$750,943.31	\$288.06	0.10089
D	\$750,943.32	\$1,126,417.24	\$666.87	0.12380
E	\$1,126,417.25	\$1,501,890.62	\$1,131.71	0.12697
F	\$1,501,890.63	\$1,877,362.55	\$1,608.44	0.14757
G	\$1,877,362.56	\$2,252,834.47	\$2,162.53	0.15251
H	\$2,252,834.48	\$2,628,307.87	\$2,735.16	0.16663
I	\$2,628,307.88	\$3,003,779.79	\$3,360.81	0.17427
J	\$3,003,779.80	\$3,379,253.19	\$4,015.15	0.17934
K	\$3,379,253.20	\$3,754,725.09	\$4,688.52	0.18486
L	\$3,754,725.10	\$4,130,197.04	\$5,382.62	0.18988
M	\$4,130,197.05	\$4,506,027.99	\$6,095.57	0.20059
N	\$4,506,028.00	\$13,518,082.51	\$6,849.45	0.21660
O	\$13,518,082.52	\$28,451,972.98	\$26,369.56	0.21671
P	\$28,451,972.99	En adelante	\$58,732.79	0.22529

1,501,890.63

125,358.75

0.14757

1608.44

184.99

1,793.43

1,434.75

358.69

179.34

2,152.12

BIMESTRAL
SUBSIDIO 80%
ART 129 IIII
BIMESTRAL
CON SUBSIDIO
Mensual con
subsidio
Anual



VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO							
TIPO ÁREA		ALCALDÍA DE CUAUHTÉMOC		HOJA 3			
REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
011	248 A 248	A060175	6,690.74	011	249 A 251	A060287	10,581.32
011	252 A 252	A060096	9,421.14	011	253 A 260	A060175	6,690.74
011	261 A 261	A060287	10,581.32	011	262 A 262	A060175	6,690.74
011	263 A 264	A060096	9,421.14	011	265 A 265	A060175	6,690.74
011	266 A 269	A060096	9,421.14	011	270 A 274	A060175	6,690.74
011	275 A 279	A060096	9,421.14	011	280 A 280	A060175	6,690.74
011	281 A 289	A060096	9,421.14	011	290 A 291	A060175	6,690.74
011	294 A 294	A060096	9,421.14	011	296 A 296	A060096	9,421.14
011	297 A 297	A060287	10,581.32	011	298 A 301	A060096	9,421.14
011	302 A 304	A060194	5,076.49	011	305 A 305	A060287	10,581.32
014	248 A 249	A060038	3,915.68	014	250 A 250	A060123	3,405.24
014	260 A 260	A060123	3,405.24	014	285 A 286	A060123	3,405.24
014	291 A 291	A060123	3,405.24	014	300 A 300	A060038	3,915.68
027	001 A 007	A060055	4,788.14	027	008 A 030	A060075	6,496.92
027	031 A 041	A060055	4,788.14	027	043 A 046	A060055	4,788.14
027	048 A 048	A060055	4,788.14	027	049 A 072	A060075	6,496.92
027	073 A 090	A060055	4,788.14	027	091 A 101	A060075	6,496.92
027	102 A 104	A060055	4,788.14	027	106 A 147	A060055	4,788.14
027	143 A 144	A060075	6,496.92	027	145 A 173	A060055	4,788.14
027	175 A 204	A060055	4,788.14	027	220 A 220	A060055	4,788.14

CUADROS FUENTE: INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN
DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO 2020 PAG. 234

Clases Mtro.Ing. Manuel José García Córdova/Prof. Lorenzo Barragán Espinosa/ Clases Ingeniería Civil Minería UNAM

Alumna:Arq. Sheila Michell Piñones García

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

**CÁLCULO DEL VALOR CATASTRAL PARA LA DEDUCCIÓN POR IMPUESTO PREDIAL
DEPARTAMENTO 100M2**

a) DEL TERRENO.

VALORES DE CALLE O DE ZONA:					REG. 27	
					MZA. 172	
AREA DE VALOR:					LOTE 6	
			A060055	7	LOC	
					D.V.	
			ESTE ES EL VALOR CATASTRAL DEL TERRENO			
Fracción	Superficie	Indiviso	Valor Unitario	Coef.	Valor Parcial	
TOTAL	339.85 m ²	10.9414%	\$ 4,788.14/m ²	1.00	\$	178,043.37
			pág. 234 CFCDMX			
					Sub-Total (a): \$	178,043.37

b) DE LAS CONSTRUCCIONES.	DEPARTAMENTO	STACIONAMIENTO	CASETA	GINNASIO	PASILLOS	ROOF GARDEN
CLAVE DE USO DE CONSTRUCCIÓN	HABITACIONAL					
CLAVE DE RANGO DE NIVEL	05	pág. 171 CFCDMX				
CLAVE DE CLASE DE CONSTRUCCION	4					

Tipo	Área	V.R.N. Unit.	V.R.N. Total	Nuevo Demérito Fed	V.N.R. Unit.	Valor Parcial
1	99.84 m ²	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 642,604.19	1.00	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 642,604.19
2	53.697 m ²	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 345,611.90	1.00	\$ 6,436.34 /m ²	\$ 345,611.90
	153.54 m ²				\$	\$ 988,216.08

	Sub-Total (b): \$	988,216.08
--	--------------------------	-------------------

c) DE LAS INSTALACIONES ESPECIALES, ELEMENTOS ACCESORIOS Y OBRAS COMPLEMENTARIAS:

Se considera el 8% del valor de las construcciones en habitacional NO \$ 79,057.29

Sub-Total (c): \$ 79,057.29

RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LOS VALORES CATASTRALES a + b + c \$ 1,245,316.74

Clases Mtro.Ing. Manuel José García Córdova/Prof. Lorenzo Barragán Espinosa/ Clases Ingeniería Civil Minería UNAM

Alumna:Arq. Sheila Michell Piñones García

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

ARTÍCULO 130.- ...

I. TARIFA.

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$187,736.25	\$195.68	0.01693
B	\$187,736.26	\$375,471.95	\$227.46	0.03228
C	\$375,471.96	\$750,945.31	\$288.06	0.10089
D	\$750,945.32	\$1,126,417.24	\$666.87	0.12380
E	\$1,126,417.25	\$1,501,890.62	\$1,131.71	0.12697
F	\$1,501,890.63	\$1,877,362.55	\$1,608.44	0.14757
G	\$1,877,362.56	\$2,252,834.47	\$2,162.53	0.15251
H	\$2,252,834.48	\$2,628,307.87	\$2,735.16	0.16663
I	\$2,628,307.88	\$3,003,779.79	\$3,360.81	0.17427
J	\$3,003,779.80	\$3,379,253.19	\$4,015.15	0.17934
K	\$3,379,253.20	\$3,754,725.09	\$4,688.52	0.18486
L	\$3,754,725.10	\$4,130,197.04	\$5,382.62	0.18988
M	\$4,130,197.05	\$4,506,027.99	\$6,095.57	0.20059
N	\$4,506,028.00	\$13,518,082.51	\$6,849.45	0.21660
O	\$13,518,082.52	\$28,451,972.98	\$26,369.56	0.21671
P	\$28,451,972.99	En adelante	\$58,732.79	0.22529

1,126,417.25
118,899.49
0.12697
1131.71
150.97

1,282.68	BIMESTRAL
SUBSIDIO	
1,026.14	80% ART 129 III1
BIMESTRAL	
CON SUBSIDIO	
256.54	
128.27	Mensual con Subsidio
1,539.21	Anual

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2				
HABITACIONAL				
USO CLAVE	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
H HABITACIONAL	02	1 A 2	1	1,575.72
			2	2,401.18
			3	3,888.50
			4	5,238.58
			5	8,672.05
			6	12,312.85
			7	14,112.77
	05	3 A 5	1	NA
			2	2,557.22
			3	4,296.54
			4	6,436.34
			5	8,096.50
			6	14,144.83
			7	16,430.06
10	6 A 10	1	NA	

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MEXICO							
TIPO AREA		ALCALDÍA DE CUAUHTEMOC			HOJA 3		
REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
011	248 A 248	A060175	6,690.74	011	249 A 251	A060287	10,581.32
011	252 A 252	A060096	9,421.14	011	253 A 260	A060175	6,690.74
011	261 A 261	A060287	10,581.32	011	262 A 262	A060175	6,690.74
011	263 A 264	A060096	9,421.14	011	265 A 265	A060175	6,690.74
011	266 A 269	A060096	9,421.14	011	270 A 274	A060175	6,690.74
011	275 A 279	A060096	9,421.14	011	280 A 280	A060175	6,690.74
011	281 A 289	A060096	9,421.14	011	290 A 291	A060175	6,690.74
011	294 A 294	A060096	9,421.14	011	296 A 296	A060096	9,421.14
011	297 A 297	A060287	10,581.32	011	298 A 301	A060096	9,421.14
011	302 A 304	A060194	5,026.49	011	305 A 305	A060287	10,581.32
014	249 A 249	A060038	3,915.68	014	250 A 250	A060123	3,405.24
014	260 A 260	A060123	3,405.24	014	286 A 286	A060123	3,405.24
014	291 A 291	A060123	3,405.24	014	300 A 300	A060038	3,915.68
027	001 A 007	A060055	4,788.14	027	008 A 030	A060075	5,496.92
027	031 A 041	A060055	4,788.14	027	043 A 046	A060065	4,788.14
027	049 A 048	A060055	4,788.14	021	049 A 072	A060075	5,496.92
027	073 A 090	A060055	4,788.14	027	091 A 101	A060075	5,496.92
027	102 A 104	A060055	4,788.14	027	105 A 142	A060055	4,788.14
027	143 A 144	A060075	6,496.92	027	145 A 173	A060055	4,788.14
027	175 A 204	A060055	4,788.14	027	220 A 220	A060055	4,788.14

CUADROS FUENTE: INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO 2020 PAG. 37,234

Clases Mtro.Ing. Manuel José García Córdova/Prof. Lorenzo Barragán Espinosa/ Clases Ingeniería Civil Minería UNAM

Alumna:Arq. Sheila Michell Piñones García

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

ARTÍCULO 130.- ...

I. TARIFA.

Rango	Límite Inferior de Valor Catastral de un Inmueble	Límite Superior de Valor Catastral de un Inmueble	Cuota Fija	Porcentaje Para Aplicarse Sobre el Excedente del Límite Inferior
A	\$0.11	\$187,736.25	\$195.68	0.01693
B	\$187,736.26	\$375,471.95	\$227.46	0.03228
C	\$375,471.96	\$750,943.91	\$288.06	0.10089
D	\$750,943.92	\$1,126,417.24	\$666.87	0.12380
E	\$1,126,417.25	\$1,501,890.62	\$1,131.71	0.12697
F	\$1,501,890.63	\$1,877,362.55	\$1,608.44	0.14757
G	\$1,877,362.56	\$2,252,834.47	\$2,162.53	0.15251
H	\$2,252,834.48	\$2,628,307.87	\$2,735.16	0.16663
I	\$2,628,307.88	\$3,003,779.79	\$3,360.81	0.17427
J	\$3,003,779.80	\$3,379,253.19	\$4,015.15	0.17934
K	\$3,379,253.20	\$3,754,725.09	\$4,688.52	0.18486
L	\$3,754,725.10	\$4,130,197.04	\$5,382.62	0.18988
M	\$4,130,197.05	\$4,506,027.99	\$6,095.57	0.20059
N	\$4,506,028.00	\$13,518,082.51	\$6,849.45	0.21660
O	\$13,518,082.52	\$28,451,972.98	\$26,369.56	0.21671
P	\$28,451,972.99	En adelante	\$58,732.79	0.22529

1,126,417.25
287,352.21
0.12697
1131.71
364.85
1,496.56 BIMESTRAL
SUBSIDIO
1,197.25 80% ART
129 IIII
BIMESTRAL
299.31 CON
SUBSIDIO
Mensual
con
149.66 subsidio
1,795.87 Anual

VALORES UNITARIOS DE LAS CONSTRUCCIONES \$/M2				
HABITACIONAL				
USO CLAVE	RANGO CLAVE	NÚMERO DE NIVELES	CLASE	VALOR \$/M2
H HABITACIONAL	02	1 A 2	1	1,575.72
			2	2,401.18
			3	3,888.50
			4	5,238.58
			5	8,672.05
			6	12,312.85
			7	14,112.77
	05	3 A 5	1	NA
			2	2,557.22
			3	4,296.54
			4	6,436.34
	10	6 A 10	1	NA
			2	2,876.88
			3	4,305.94
			4	7,865.39
			5	9,615.98
			6	14,984.04
			7	17,273.62
	15	11 A 15	1	NA
			2	...

VALORES UNITARIOS DE SUELO PARA LAS COLONIAS CATASTRALES EN LA CIUDAD DE MÉXICO							
ALCALDÍA DE CUAUHTEMOC HOJA 3							
REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2	REGIÓN	MANZANA	COLONIA CATASTRAL	VALOR \$/M2
011	248 A 248	A060175	6,590.74	011	249 A 251	A060287	10,581.32
011	252 A 252	A060096	9,421.14	011	253 A 260	A060175	6,590.74
011	261 A 261	A060287	10,581.32	011	262 A 262	A060175	6,590.74
011	263 A 264	A060096	9,421.14	011	265 A 265	A060175	6,590.74
011	266 A 269	A060096	9,421.14	011	270 A 274	A060175	6,590.74
011	275 A 279	A060096	9,421.14	011	280 A 280	A060175	6,590.74
011	281 A 289	A060096	9,421.14	011	290 A 291	A060175	6,590.74
011	294 A 294	A060096	9,421.14	011	296 A 296	A060096	9,421.14
011	297 A 297	A060287	10,581.32	011	298 A 301	A060096	9,421.14
011	302 A 304	A060194	5,026.49	011	305 A 305	A060287	10,581.32
014	248 A 249	A060038	3,915.68	014	250 A 250	A060123	3,405.24
014	260 A 260	A060123	3,405.24	014	285 A 286	A060123	3,405.24
014	291 A 291	A060123	3,405.24	014	300 A 300	A060038	3,915.68
027	001 A 007	A060055	4,788.14	027	008 A 030	A060075	6,496.92
027	031 A 041	A060055	4,788.14	027	043 A 046	A060055	4,788.14
027	048 A 048	A060055	4,788.14	027	049 A 072	A060075	6,496.92
027	073 A 090	A060055	4,788.14	027	091 A 101	A060075	6,496.92
027	102 A 104	A060055	4,788.14	027	106 A 147	A060055	4,788.14
027	143 A 144	A060075	6,496.92	027	145 A 173	A060055	4,788.14
027	175 A 204	A060055	4,788.14	027	220 A 220	A060055	4,788.14

CUADROS FUENTE: INICIATIVA DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CÓDIGO FISCAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO 2020 PAG. 37,234

Clases Mtro.Ing. Manuel José García Córdova/Prof. Lorenzo Barragán Espinosa/ Clases Ingeniería Civil Minería UNAM

Alumna:Arq. Sheila Michell Piñones García

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Soporte Costos de Operación

IX.- VALOR POR CAPITALIZACIÓN DE (EDIFICIO 6 NIVELES)

APLICACIÓN DEL ENFOQUE DE INGRESOS (VALOR POR CAPITALIZACIÓN)

RENTAS MENSUALES ESTIMADAS				
TIPO 1	DESTINO /USO	ÁREA	UNIDAD	RENTA UNIT./m2
1.-	Departamento Tipo ByC	998.40	m2	\$359.00
2.-	Departamento Tipo A	113.78	m2	\$340.00
		1112.18	TOTAL	\$359.00

RENTA TOTAL
\$358,425.60
\$38,685.20
\$397,110.80

10 deptos.
1 depto

RENTA BRUTA MENSUAL:

RENTA BRUTA MENSUAL EN NUMEROS REDONDOS:

\$397,100.00

PORCENTAJE DE DEDUCCIONES (%)			
VACÍOS (CONSIDERAR 1 MES POR AÑO)	\$16,545.83	4.17%	1 MES CADA 2 AÑOS
ADMINISTRACIÓN	\$15,884.0	4.0%	TARIFA CONVENCIONAL
MANTENIMIENTO	\$3,971.0	1.0%	CADA AÑO
SEGUROS	\$3,971.0	1.0%	COBERTURA CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO
PREDIAL (CONSIDERAR LA BOLETA PREDIAL ANUAL)	\$1,432.33	0.36%	TARIFA DEL CODIGO FISCAL DE CDMX
I.S.R. IMPUESTO SOBRE LA RENTA	\$64,625.34	16.27%	TARIFA DE LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA
IMPORTE DE DEDUCCIONES (\$)	\$106,429.51	26.80%	

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Clases y asesoría: Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta							
Presupuesto Edificio Departamentos Amsterdam 250							
GASTOS TOTALES DEL PROYECTO DE LICENCIAS , PROYECTOS Y PERMISOS.							
		6 Niveles	PU	6 Niveles	6 niveles		
		CANTIDAD		CANTIDAD			\$1,781,528
CONCEPTO	UNIDAD				STPDU	\$8,476,528	
PRELIMINARES							
TIEMPO DÍAS							
PUBLICACIÓN MERCADO	ESTUDIO	1.00	6,000	6,000			
USO DE SUELO (R)III 161M2-500M2	PAGO DERECHOS	1.00	5,271	5,271	15	Nota: *1	
FACTIBILIDAD HIDRAÚLICA Y SANITARIA	TRÁMITE	1.00	1,500	1,500	90	Nota: *2	
FACTIBILIDAD ELÉCTRICA	TRÁMITE	1.00	3,000	3,000			
CERTIFICADO DE NO GRAVAMEN	TRÁMITE	1.00	1,000	1,000			
ALINEAMIENTO ART.233 Y 234 CF	PAGO DERECHOS	1.00	760	760			
TOPOGRAFÍA	LEVANTAMIENTO	1.00	6,000	6,000			
ESTUDIO GEOFÍSICO	M2	339.85	35	11,895			
GESTION PRELIMINAR	TRAMITE	12.00	3,000	36,000			
FACTIBILIDAD TÉCNICA	TRAMITE	1.00	20,000	20,000			
FE DE HECHOS	DICTAMEN	1.00	15,000	15,000			
MANIFESTACION DE CONSTRUCCIÓN B	PAGO DERECHOS	1,615.19	59	96,127			
CONTRATO CFE PROVISIONAL OBRA	LOTE	1.00	15,000	15,000			
CONTRATO SIDICATOS M.O Y EQUIPO	CONTRATO	1.00	25,000	25,000			
POLIZA DE SEGURO DE RESPONSABILIDAD CIVIL	ANUAL	2.00	20,000	40,000			
TOTAL PRELIMINARES				282,553			
STP	GESTIÓN SISTEMA DE TRANSFERENCIA Y POTENCIALIDAD	HONORARIOS	0.002	6,580,033	13,160		
	PAGO DERECHOS DE INSCRIPCIÓN Y REGISTRO SIS. TRANSFERENCIA Y POTENCIALIDAD ART. 82 L.D.U.D.F, ART. 242 y 235 CFMX	TRAMITE	0.004	6,580,033	26,320		
	APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD AVALÚO (DIRECCIÓN DE AVALÚOS DE PATRIMONIO INMOBILIARIO DEL GOB CDMX	SESIÓN ONEROSA	57.25	114,935	6,580,033		
	CERTIFICADO DE ZONIFICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD ART. 242 (R)VIII	DICTAMEN	0.002	34,087,000	68,174		
	DICTAMEN DE APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES, PREDIO RECEPTOR	CERTIFICADO	1	1,603	1,603	Art235 Frac III	
		DICTAMEN	1	5,710	5,710	\$1,603.00	
GASTOS PARA LA APLICACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD TOTAL				6,695,001			
ESTUDIOS							
MECANICA DE SUELOS	LOTE	1.00	40,000	40,000			
ESTUDIO ESPECTROSIÁMICO	LOTE	1.00	20,000	20,000			
ESTUDIO DE RESSITIBIDAD SUELO PARA TIERRAS	LOTE	1.00	6,000	6,000			
TOTAL ESTUDIOS				66,000			
PROYECTOS							
PROYECTO ARQUITECTÓNICO	m2	1,615.19	200	323,038			
PROYECTO ESTRUCTURAL	m2	1,615.19	80	129,215			
PROYECTO INSTALACIONES (IH, IS, IE, IESP)	m2	1,615.19	100	161,519			
PROYECTO SEÑALIZACION	m2	1,615.19	5	8,076			
PROYECTO ILUMINACION	m2	1,615.19	20	32,304			
TOTAL DE PROYECTOS				654,152			
PERMISOS							
DRO SUPERVISIÓN Y RESPONSIVA	m2	1,615.19	60	96,911			
CORRESPONSABLE ESTRUCTURAL	m2	1,615.19	20	32,304			
CORRESPONSABLE INSTALACIONES	m2	1,615.19	20	32,304			
CORRESPONSABLE DU Y A	m2	1,615.19	20	32,304			
GESTOR SOLICITUD DE PERMISOS DE INICIO Y OBRA TERMINADA	días	120.00	3,000	360,000			
VISITAS TÉCNICAS	días	90.00	2,500	225,000			
TOTAL DE PERMISOS				778,823			
Notas:							
1.- https://www.gob.mx/tramites/ficha/licencia-de-uso-de-suelo/Entidades7315							
2.- https://tramites.aguascalientes.gob.mx/tramite.php?tramite=JMA-CAPAS-4							

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Clases y asesoría: Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

GASTOS ADMINISTRATIVOS DE PROYECTO								
Edificio 5 niveles				Edificio 6 niveles				
GASTOS TOTALES (18 meses) \$				1,568,117	20 (meses)		\$ 1,742,352	
MENSUAL				\$ 87,118	BIMESTRAL			\$ 174,235.19
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PU 1	IMPORTE	% particip	IMPORTE		
PERSONAL								
DIRECTOR GENERAL	MES	1	80,000	80,000	10.00%	8,000		
CONTADOR	MES	1	20,000	20,000	20.00%	4,000		
GERENTE CONSTRUCCION	MES	1	30,000	30,000	20.00%	6,000		
GERENTE COMPRAS	MES	1	18,000	18,000	20.00%	3,600		
AUXILIAR EN SISTEMAS	MES	1	12,000	12,000	10.00%	1,200		
GERENCIA LEGAL	IGUALA/MES	1	28,000	28,000	20.00%	5,600		
SUPERVISOR	MES	1	18,000	18,000	30.00%	5,400		
SEGURIDAD INDUSTRIAL	MES	1	6,000	6,000	100.00%	6,000		
GERENTE DE PROYECTO	MES	1	25,000	25,000	20.00%	5,000		
ANALISTA DE COSTOS	MES	1	18,000	18,000	20.00%	3,600		
ASISTENTE	MES	1	8,000	8,000	20.00%	1,600		
INTENDENCIA	MES	1	4,000	4,000	20.00%	800		
RECEPCION	MES	1	6,000	6,000	20.00%	1,200		
MENSAJERO	MES	30	180	180	20.00%	1,080		
TOTAL						\$ 53,080		
MOBILIARIO Y EQUIPO								
ESTACION DE TRABAJO TIPO 1	ESTACIÓN	1	500	500	33.33%	167		
ESTACION DE TRABAJO TIPO 2	ESTACIÓN	11	333	3,667	33.33%	1,222		
SALA DE JUNTAS	SALA	1	500	500	33.33%	167		
RECEPCION	ESTACION	1	800	800	33.33%	267		
COMPUTADORAS	PIEZA	12	278	3,333	33.33%	1,111		
IMPRESORAS	PIEZA	3	194	583	33.33%	194		
SERVIDOR	PIEZA	1	1,111	1,111	33.33%	370		
AUTOMOVIL	PIEZA	1	5,208	5,208	33.33%	1,736		
ESTACION DE CAFÉ	LOTE	1	333	333	33.33%	111		
PROGRAMAS Y LICENCIAS SOTFWARE	LOTE	2	5,833	11,667	33.33%	3,889		
TOTAL						\$ 9,234		
OFICINA Y CASETA								
OFICINA	M2	300.00	160.00	48,000.00	33.33%	16,000.00		
CASETA DE OBRA	LOCAL	3.00	500.00	1,500.00	100%	1,500.00		
TOTAL						\$ 17,500		
CONSUMIBLE								
PAPELERIA	LOTE	2	500	1,000	33.33%	333		
LIMPIEZA	LOTE	2	300	600	33.33%	200		
ALIMENTACION	LOTE	1	1,000	1,000	33.33%	333		
ENERGIA ELECTRICA	LOTE	2	900	1,800	33.33%	600		
AGUA	LOTE	1	500	500	33.33%	167		
TELEFONIA FIJA-INTERNET	LOTE	2	600	1,200	33.33%	400		
TELEFONIA MOVIL	LOTE	3	600	1,800	33.33%	600		
TELEFONIA MOVIL	LOTE	9	390	3,510	33.33%	1,170		
COMBUSTIBLES	LOTE	2	500	1,000	33.33%	333		
MANTENIMIENTO INMUEBLE	LOTE	2	500	1,000	33.33%	333		
TOTAL						\$ 4,470		
SEGUROS								
GASTOS MEDICOS	SEGURO	14	500	7,000	33.33%	2,333		
AUTOMOVILES	SEGURO	1	500	500	33.33%	167		
EQUIPOS	SEGURO	1	1,000	1,000	33.33%	333		
TOTAL						\$ 2,833		

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA
CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Clases y asesoría: Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

GASTOS PUBLICIDAD ANUAL		Mensual	Bimestral
	\$	198,964	\$ 16,580.31 \$ 33,160.61
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	PU COSTO
PUBLICIDAD			
INICIAL			
DISEÑO IMAGEN	LOTE	1	12,000 12,000
MAQUETA	PZA	1	8,000 8,000
RENDER	PZA	6	6,000 36,000
COCKTAIL DE PRESENTACIÓN	LOTE	1	20,000 20,000
SUBTOTAL			76,000
MANTENIMIENTO			
LONA DE PUBLICIDAD	ANUAL	3	2,000 6,000
PÁGINA WEB	ANUAL	12	500 6,000
VOLANTES	MILLAR	18	526 9,464
BANDEROLAS	LOTE	3	2,500 7,500
REDES SOCIALES	ANUAL	12	2,000 24,000
PUBLICACIONES	LOTE	1	70,000 70,000
SUBTOTAL			122,964
TOTAL			\$ 198,964

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Clases y asesoría: Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

Cosiderando STPDU en el Metodo Residual

ANÁLISIS ECONÓMICO EDIF. 6 NIVELES CONSIDERANDO EL STPDU EL VALOR DEL TERRENO CON EL MÉTDOO RESIDUAL DINÁMICO COSTOS Y GASTOS TOTALES DURANTE LA VIDA PROYECTO

ESQUEMA DE VENTAS	Cantidad	Áreas	\$/m2	Ingreso
INGRESOS				
PRODUCTO				
Departamento Tipo A	1	113.78	92,500.00	10,453,000.00
Departamento Tipo B	10	99.84	89,000.00	89,000,000.00
TOTAL				99,453,000.00

EGRESOS	Cantidad	P.Unitario	Importe	
COSTOS TERRENO Y CONSTRUCCIÓN				
Terreno	339.85	114,935	38,139,617.55	
Escrituración	7%	38,139,618	2,669,773.23	
Preliminares	1	270,022	270,022.34	
Estudios	1	66,000	66,000.00	
Proyectos	1	568,324	568,324.35	
Permisos firmas	1	778,823	778,822.80	
Construcción	1,615.19	9,705.26	15,675,835	
Obras exteriores	192.73	1,025	197,602.07	
Administración de proyecto	20	87,118	1,742,351.85	1.75%
Predial	12	179	2,152.12	
TOTAL COSTOS			60,110,501.13	

GASTOS VENTAS	Mes	Subtotal	Total	
Publicidad para vender	24	16,580.31	397,927.36	0.40%

GASTOS OPERATIVOS DEL EDIFICIO TERMINADO				
Administración Edificio	13	13,016	169,208.00	0.17%
Mantenimiento edificio	13	3,254	42,302.00	0.04%
Seguros Edificio	13	3,254	42,302.00	0.04%
		Suma Administrativos	253,812.00	
Predial	12	666	7,995.37	0.01%
		Predial	7,995.37	

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA CALLE DONA CONSUELA, CIUDAD DE MEXICO.

Formato y asesoría: Mto. Evi. Ing. Manuel José García Córdova

Materia: Matemáticas Financieras

Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

INFLACIÓN	
FECHA	DATO
01/03/2011	3.04
01/04/2011	3.36
01/05/2011	3.25
01/06/2011	3.28
01/07/2011	3.55
01/08/2011	3.42
01/09/2011	3.14
01/10/2011	3.2
01/11/2011	3.48
01/12/2011	3.82
01/01/2012	4.05
01/02/2012	3.87
01/03/2012	3.73
01/04/2012	3.41
01/05/2012	3.85
01/06/2012	4.34
01/07/2012	4.42
01/08/2012	4.57
01/09/2012	4.77
01/10/2012	4.6
01/11/2012	4.18
01/12/2012	3.57
01/01/2013	3.25
01/02/2013	3.55
01/03/2013	4.25
01/04/2013	4.65
01/05/2013	4.63
01/06/2013	4.09
01/07/2013	3.47
01/08/2013	3.46
01/09/2013	3.39
01/10/2013	3.36
01/11/2013	3.62
01/12/2013	3.97
01/01/2014	4.48
01/02/2014	4.23
01/03/2014	3.76
01/04/2014	3.5
01/05/2014	3.51
01/06/2014	3.75
01/07/2014	4.07
01/08/2014	4.15
01/09/2014	4.22
01/10/2014	4.3
01/11/2014	4.17
01/12/2014	4.08
01/01/2015	3.07
01/02/2015	3
01/03/2015	3.14
01/04/2015	3.06
01/05/2015	2.88
01/06/2015	2.87
01/07/2015	2.74
01/08/2015	2.59
01/09/2015	2.52
01/10/2015	2.48
01/11/2015	2.21
01/12/2015	2.13
01/01/2016	2.61
01/02/2016	2.87
01/03/2016	2.6
01/04/2016	2.54
01/05/2016	2.6
01/06/2016	2.54
01/07/2016	2.65
01/08/2016	2.73
01/09/2016	2.97
01/10/2016	3.06
01/11/2016	3.31
01/12/2016	3.36
01/01/2017	4.72
01/02/2017	4.86
01/03/2017	5.35
01/04/2017	5.82
01/05/2017	6.16
01/06/2017	6.31
01/07/2017	6.44
01/08/2017	6.66
01/09/2017	6.35
01/10/2017	6.37
01/11/2017	6.63
01/12/2017	6.77
01/01/2018	5.55
01/02/2018	5.34
01/03/2018	5.04
01/04/2018	4.55
01/05/2018	4.51
01/06/2018	4.65
01/07/2018	4.81
01/08/2018	4.9
01/09/2018	5.02
01/10/2018	4.9
01/11/2018	4.72
01/12/2018	4.83
01/01/2019	4.37
01/02/2019	3.94
01/03/2019	4
01/04/2019	4.41
01/05/2019	4.28
01/06/2019	3.95
01/07/2019	3.78
01/08/2019	3.16
01/09/2019	3
01/10/2019	3.02
01/11/2019	2.97
01/12/2019	2.83
01/01/2020	3.24
01/02/2020	3.7
01/03/2020	3.25
Promedio	3.93%

CETES	
Fecha	Dato
01/03/2011	4.75
01/04/2011	4.93
01/05/2011	4.84
01/06/2011	4.72
01/07/2011	4.65
01/08/2011	4.52
01/09/2011	4.46
01/10/2011	4.40
01/11/2011	4.47
01/12/2011	4.57
01/01/2012	4.71
01/02/2012	4.60
01/03/2012	4.64
01/04/2012	4.57
01/05/2012	4.61
01/06/2012	4.61
01/07/2012	4.58
01/08/2012	4.59
01/09/2012	4.59
01/10/2012	4.64
01/11/2012	4.76
01/12/2012	4.62
01/01/2013	4.59
01/02/2013	4.32
01/03/2013	4.22
01/04/2013	4.11
01/05/2013	3.98
01/06/2013	4.08
01/07/2013	4.01
01/08/2013	4.00
01/09/2013	3.71
01/10/2013	3.55
01/11/2013	3.60
01/12/2013	3.64
01/01/2014	3.66
01/02/2014	3.78
01/03/2014	3.68
01/04/2014	3.66
01/05/2014	3.61
01/06/2014	3.10
01/07/2014	3.03
01/08/2014	3.01
01/09/2014	3.09
01/10/2014	3.17
01/11/2014	3.17
01/12/2014	3.22
01/01/2015	3.23
01/02/2015	3.21
01/03/2015	3.53
01/04/2015	3.50
01/05/2015	3.51
01/06/2015	3.54
01/07/2015	3.63
01/08/2015	3.70
01/09/2015	3.72
01/10/2015	3.53
01/11/2015	3.70
01/12/2015	3.68
01/01/2016	3.58
01/02/2016	3.53
01/03/2016	4.11
01/04/2016	4.04
01/05/2016	4.47
01/06/2016	4.47
01/07/2016	4.79
01/08/2016	4.76
01/09/2016	4.87
01/10/2016	5.23
01/11/2016	5.31
01/12/2016	6.21
01/01/2017	6.68
01/02/2017	6.94
01/03/2017	6.92
01/04/2017	6.99
01/05/2017	7.25
01/06/2017	7.20
01/07/2017	7.25
01/08/2017	7.22
01/09/2017	7.20
01/10/2017	7.18
01/11/2017	7.29
01/12/2017	7.33
01/01/2018	7.80
01/02/2018	7.70
01/03/2018	7.84
01/04/2018	7.73
01/05/2018	7.94
01/06/2018	8.12
01/07/2018	8.19
01/08/2018	8.18
01/09/2018	8.26
01/10/2018	8.23
01/11/2018	8.49
01/12/2018	8.70
01/01/2019	8.54
01/02/2019	8.20
01/03/2019	8.07
01/04/2019	8.15
01/05/2019	8.31
01/06/2019	8.16
01/07/2019	8.06
01/08/2019	7.78
01/09/2019	7.41
01/10/2019	7.18
01/11/2019	7.14
01/12/2019	7.18
01/01/2020	7.08
01/02/2020	6.68
01/03/2020	6.61
promedio	5.37%

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Formato y asesoría: Mto. EVI. Ing. Manuel José García Córdova
 Materia: Matemáticas Financieras
 CAPM (Capital Asset Pricing Model)

Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

TASA DE CAPITAL		CONCEPTO	Tasa Amortización:	VUE	%
CONCEPTO	%		Oficinas	30	3.33%
CETES	5.37%	TASA DE DESCUENTO	Hoteles	25	4.00%
INFLACIÓN	3.93%		Centros comerciales	35	2.86%
TASA REAL	1.38%		Naves 30 a 33	33	3.03%
TASA AMORTIZACIÓN	2.86%		Habitacional	35	2.86%
**BETA	0.91				
** Fuente : BMV (FIBRAS BETA SECTORIAL)			https://www.reuters.com/finance/stocks/financial-highlights/FUNO11.MX		
www.reuters.com					

Fibra UNO (FUNO11.MX)
 Mexico - Mexico Precio retrasado. Divisa en MQX.

22.52 +0.31 (+1.40%)
 A partir del 12:47 p. m. CST Mercado abierto.

Resumen Gráfico Conversaciones Estadísticas Datos históricos Perfil Financieros Análisis Opciones Tenedores Suster

Precio de cierre del día anterior	22.21	Capitalización bursátil	87.253B
Abrir	22.00	Beta (mensual por 5 años)	0.91
Oferta	22.51 x 1225200	Índice de relación precio/utilidad (últimos doce meses)	9.84
Demanda	22.52 x 3072000	EPS (últimos doce meses)	2.29
Rango diario	21.65 - 23.29	Fecha de utilidades	27 de febrero de 2021
Rango de 52 semanas	15.29 - 32.99	Proyección de dividendo y rentabilidad	1.46 (7.08%)
Volumen	7,420,293	Fecha sin dividendo	10 de noviembre de 2020
Promedio Volumen	11,206,367	Est. anual	31.71

Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA). Son Instrumentos de Inversión enlistados en la Bolsa Mexicana de Valores (BMV), Destinado a la recaudación de recursos y financiamiento para la adquisición y/o construcción de bienes inmuebles que tienen como fin de su arrendamiento, conformando un portafolio de propiedades inmobiliarias. Para poder ser parte de estos accionistas deben tener al menos el 70% de sus activos en Bienes Raíces, dedicados a la compra o construcción de Bienes Inmuebles en México y que se destinen al arrendamiento y se repartirán entre los propietarios al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio anterior. Las Fibras son administradas por su arrendamiento de un mercado de bienes como industria, residencial, hotelero, comercial.

la Beta mide el riesgo de un título o valor de un activo, conforme a su mercado B=1.0 es equivalente al mercado. Si Beta < 1 Reacciona mejor a los cambios
 Si Beta es =1 Reacciona igual al mercado
 Si Beta es > 1 Reacciona más que el mercado

CALCULO TASA

CETES PROMEDIO DE LOS ULTIMOS SEIS AÑOS 5.80%

INFLACION DEL PERIODO 3.99%

CALCULO TASA REAL = $((1+TASA\ INTERES) - (1+INFLACION)) / (1+INFLACION)$

TASA REAL = 1.74%

RIESGO DEL INMUEBLE

CALCULO VIDA UTIL REMANENTE PROMEDIO PONDERADA CON LOS VALORES NETOS DE REPOSICIÓN (VNR)

TIPO	VUR	VNR	VUR X VNR	
T1	35	\$ 15,736,652	550,782,827	26.93
T2	35	\$ 1,422,760	49,796,617	2.43
T3	35	\$ 3,291,406	115,199,210	5.63

TOTALES \$ 20,450,819 35.00

VIDA UTIL REMANENTE PROMEDIO EN AÑOS 35

RIESGO DEL BIEN = 1/VUR PROMEDIO 0.0286

EN % 2.86%

TASA DE DESCUENTO RM = TASA REAL + RIESGO DEL BIEN

TASA REAL	1.74%
RIESGO DEL BIEN	2.86%
RM =	4.60%

ANEXO 2

FLUJO DE CAJA

PROYECTO PROFORMA EDIFICIO DE DEPARTAMENTOS 6 NIVELES

ESTIMACIÓN DE VALOR DEL SUELO POR TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD EN UN INMUEBLE UBICADO EN LA COLONIA CONDESA, CIUDAD DE MÉXICO.

Asesoría: Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

Materia: Análisis Económicos de Proyectos de Inversión

Alumna: Arq. Sheila Michell Piñones García

CONCEPTOS	SUMATORIA	FLUJO DE CAJA DE EFECTIVO EDIFICIO 6 NIVELES CONSIDERANDO EL VALOR DEL TERRENO RESIDUAL Y LA APLICACIÓN DEL STPDU CON ESTE VALOR																
		(Pesos constantes)																
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
INGRESOS	99,453,000					1,740,428	1,740,428	1,740,428	1,740,428	1,740,428	22,874,190	15,912,480	10,392,839	10,392,839	10,392,839	10,392,839	10,392,839	10,392,839
EGRESOS DE LA INVERSIÓN	73,102,180	-39,609,004	-822,101	-2,797,190	-8,595,703	-3,429,943	-3,429,943	-3,429,943	-1,862,359	-1,941,400	-3,285,071	-869,885	-593,390	-592,877	-592,620	-592,364	-592,107	
FLUJO CAJA	-39,609,004	-39,609,004	-822,101	-2,797,190	-8,595,703	-1,689,515	-1,689,515	-1,689,515	-121,932	-200,973	19,589,119	15,042,595	9,799,449	9,799,662	9,800,218	9,800,475	9,800,731	
FLUJO CAJA ACUMULADO		-39,609,004	-40,431,105	-43,228,295	-51,823,998	-53,513,513	-55,203,028	-56,892,544	-57,014,476	-57,215,448	-37,626,329	-22,583,734	-12,784,285	-2,984,324	6,815,895	16,616,370	26,417,101	
INVERSIÓN MÁXIMA	57,215,448																	
UTILIDAD (ANTES IMPUESTO)	16,616,370																	
% UTILIDAD/INVERSIÓN	29%																	
PUNTO DE EQUILIBRIO	Bimestre 13																	
VALOR PRESENTE NETO	\$10,778,224																	
TASA INTERNA RETORNO BIMESTRAL	2.6%																	
TASA INTERNA RETORNO ANUAL	15.5%																	
APORTACIÓN CAPITAL PROPIO																		
TERRENO	38,139,618																	
ESCRITURAS	2,386,087																	
CAPITAL PROPIO	2,702,590																	
SUM DE CAPITAL PROPIO	43,228,295	43,228,295																
FLUJO CRÉDITO																		
LIMITE DE CRÉDITO QUE PUEDE AUTORIZAR EL BANCO	65%	64,644,450																
Crédito en un supuesto que se pudiera solicitar para desglosar los gastos financieros para este estudio	14%	14,022,873																
GASTOS FINANCIEROS																		
AVALÚO	0.29%	288,414	288,414															
COMISIÓN APERTURA	1.00%	140,229	140,229															
GASTOS DE APROVACIÓN		7,020	7,020															
SUPERVISIÓN	0.25%	35,057	35,057															
COMISIÓN AUTORIZACIÓN DIFERIDA	0.03%	3,506	3,506															
SEGUROS VIDA, DAÑOS A TERCEROS, FENOMENOS NATURALES	0.08%	11,218	11,218															
SUMA DE GASTOS BANCARIOS POR EL FINANCIAMIENTO		485,444	485,444															
APORTACIÓN CRÉDITO PUENTE CONFORME																		
AVANCE OBRA					8,595,703	1,689,515	1,689,515	1,689,515	121,932	200,973								
AMORTIZACIÓN CRÉDITO		13,987,154				1,028,522	1,094,621	1,154,111	1,050,893	965,901								
SALDO POR PAGAR CRÉDITO (ACUMULADO)		13,987,154			8,595,703	9,256,697	9,851,591	10,386,995	9,458,035	8,693,106	6,954,485	5,215,864	3,477,243	1,738,621	1,738,621	1,738,621	1,738,621	
PAGO DE INTERESES (costo 8% anual=1.33 Bimestral)	1.33%	0	-	-	-	123,114	131,026	138,147	125,792	115,618	92,495	69,371	46,247	23,124	-	-	-	
APORTE DEL CAPITAL PROPIO		43,228,295	39,609,004	822,101	2,797,190													
PAGOS APORTE A CAPITAL		43,228,295				4,803,144	4,803,144	4,803,144	4,803,144	4,803,144	4,803,144	4,803,144	4,803,144	4,803,144	4,803,144	4,803,144	4,803,144	
SALDO A PAGAR APORTE CAPITAL (ACUMULADO)			39,609,004	40,431,105	43,228,295	43,228,295	38,425,151	33,622,007	28,818,863	24,015,719	19,212,575	14,409,432	9,606,288	4,803,144				
PAGO DE INTERESES COSTO (10% anual=1.66 bimestral)	1.66%		-671,156	-717,590	-717,590	-637,858	-558,125	-478,393	-398,661	-318,929	-239,197	-159,464	-79,732					
FLUJO CAJA SOCIOS BIMESTRAL			-	-671,156	-717,590	-717,590	-6,592,637	-6,586,917	-6,573,795	-6,378,489	-6,404,564	-12,715,663	-8,271,995	-3,131,704	-3,235,073	-8,061,597	-9,800,475	
FLUJO CAJA SOCIOS ACUMULADO			-	-671,156	-1,388,746	-2,106,336	-8,698,973	-15,285,890	-21,859,684	-28,238,174	-34,642,738	-41,927,075	-49,218,070	-57,449,065	-66,684,138	-77,288,304	-89,088,779	
VALOR PRESENTE NETO		16,783,171																
TASA DE RENDIMIENTO SOCIOS		8%																

Nota 1

*** Opciones de crédito para proyectos de construcción de vivienda. Banamex**

Opciones de crédito para la construcción de vivienda, a la medida de cada desarrollador.

- Respuesta ágil y oportuna sobre la viabilidad crediticia del cliente y de su proyecto. Reducción hasta en un 50% sobre el costo de financiamiento del proyecto.
- Financiamiento de hasta 70% del valor de venta del proyecto en vivienda económica y 65% en media y residencial. Máximo 20 millones de dólares por cliente.
- Plazo de hasta 24 meses en vivienda económica y 36 en media o residencial.
- Garantía hipotecaria sobre el terreno, el cual deberá ser aportado por el desarrollador. El paquete integral incluye el Crédito Puente, así como las líneas de crédito complementarias (pre puente, anticipo y liquidación).
- Disposición de hasta 10%, al demostrar 25% de aportación de capital inicial, por parte del desarrollador y el resto se entrega conforme avance la obra.
- Tasa de interés y comisión de apertura competitivas, de acuerdo con el proyecto y estructura de crédito.
- Sin comisión por pagos anticipados ni por verificaciones de avance de obra.

Requisitos

- Ser desarrollador de vivienda económica, media y residencial.
- Experiencia mínima de tres años en el sector; plaza y proyecto de escala semejante.
- Evaluación crediticia de la empresa y dictamen de factibilidad técnica.
- Probar capacidad de comercialización de sus productos.

Crédito puente Banamex

