PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU

CAPACITACIÓN

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Curso
"Gestión y Administración del Desarrollo Urbano"

Aplicación y Operatividad de los Instrumentos del Desarrollo Urbano (Gestión de Uso de Suelo)

D.A.H. José Eduardo Casas de Alba

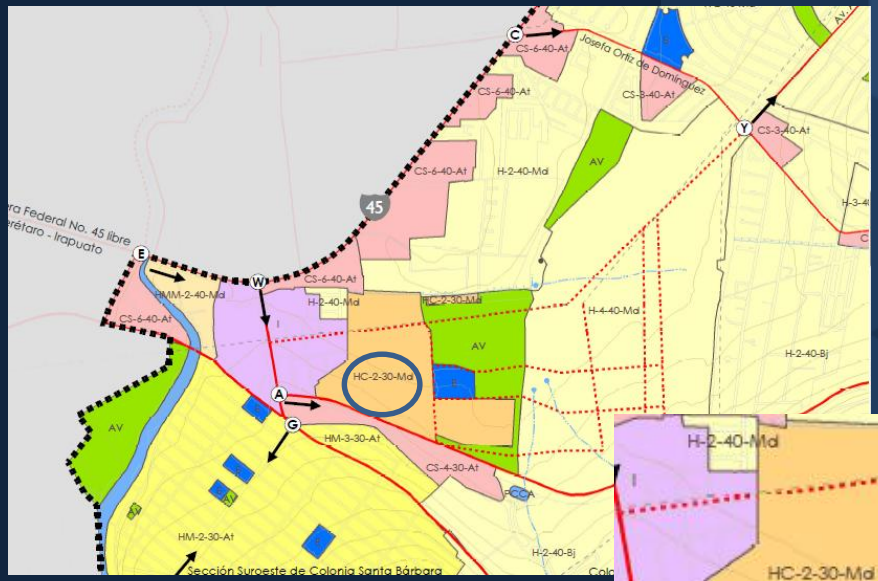
Intrumentos de Gestión de Suelo

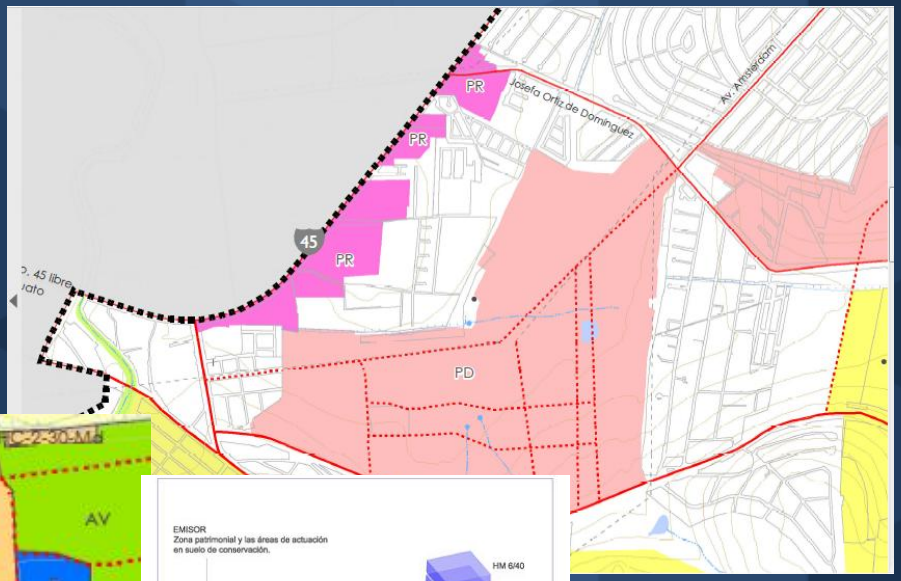
Los nuevos esquemas y principios de planeación urbanística puestos en marcha en diversas ciudades del mundo han mostrado su capacidad para incorporar conceptos e instrumentos de planeación y gestión compatibles con los nuevos modelos de desarrollo, desprendiéndose de esquemas rígidos y acercándose más a un urbanismo operativo, selectivo y estratégico, para la ocupación del espacio físico urbano o de expansión urbana.

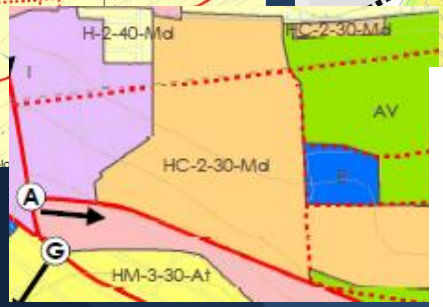
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

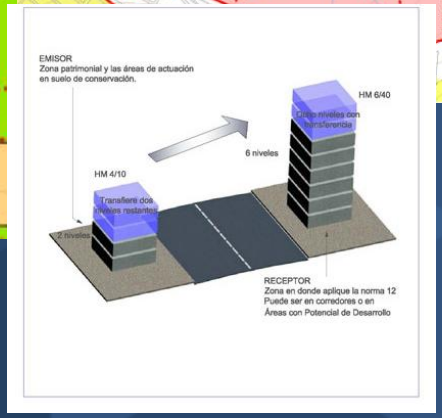
PLADESU
CAPACITACIÓN

Gestión del Suelo de los PPDU Corregidora









ID	Vialidad
A-B	Libramiento Sur Poniente

CS-8-30-MAt

Gestión del Suelo de los PPDU Corregidora

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Instrumentos de Gestión de Suelo

Normativos

- Incremento de Construcción
- Incremento de Altura
- Redistribución de Potencial Constructivo
- Relocalización de Usos
- Reajuste de Terrenos
- Cambio de Uso de Suelo
- Zonificación Flexible

Fiscales o Recaudatorias

- Recuperación de Plusvalías urbanas
- Derechos de Desarrollo
- Operaciones Interligadas
- Aportaciones Urbanísticas

Recuperación de Plusvalias Urbanas

Qué es una plusvalía ?

Es el mayor valor que se genera o se generará en un inmueble por una acción urbanística.

Es la diferencia de valor que se presenta o que se presentará, en un inmueble, con la acción urbanística y sin la acción urbanística

Valor con acción - Valor sin la acción

Recuperación de Plusvalias Urbanas

La recuperación de plusvalías, también conocida como coparticipación del valor, es un tipo de financiamiento basado en el suelo que parte reconociendo que la inversión pública y la acción gubernamental –una nueva estación de transporte público, por ejemplo, o cambios de zonificación– aumentan el valor de la propiedad para los propietarios privados. Este aumento del valor se puede medir y cobrar para respaldar nueva construcción de infraestructura, viviendas sociales y otros servicios e instalaciones que mejoran la calidad de vida de todos los residentes.

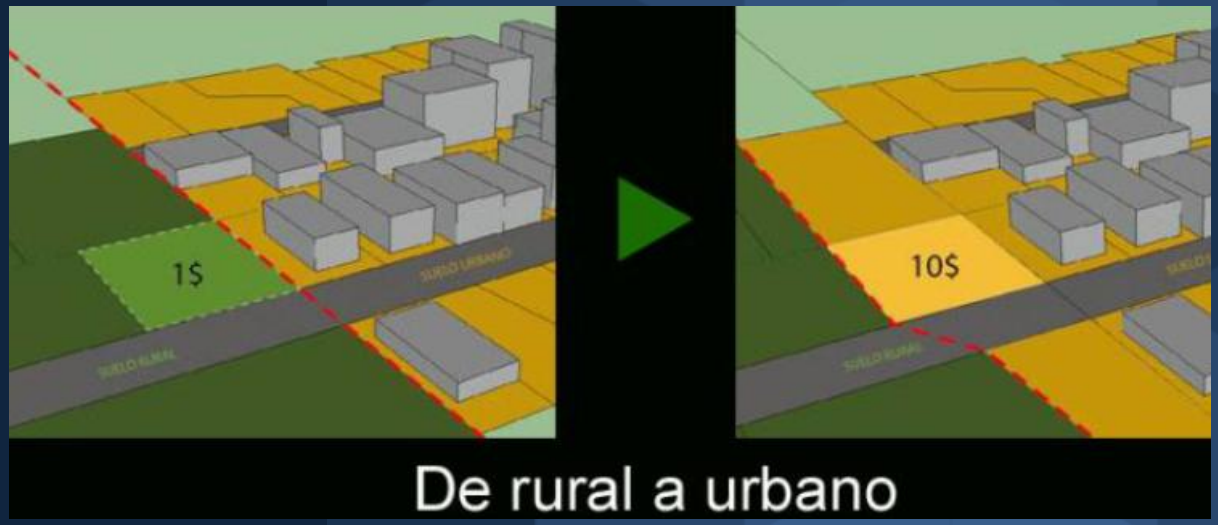
https://www.youtube.com/watch?v=je1RoGjc6k0

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Participación de Plusvalias Urbanas

Caso Colombia



- Incorporación de suelo rural a expansión urbano
- Zonificación con mejor uso de suelo
- Autorización de mayor aprovechamiento del suelo
- Obra Pública

Participación de Plusvalias Urbanas

Consiste en la realización de dos avalúos comerciales para las **zonas geoeconómicas homogéneas** en las que se encuentran ubicados los predios beneficiados con el efecto plusvalía. El primer avalúo debe expresar el precio del suelo por metro cuadrado, determinado por la norma urbanística anterior a la generación del efecto plusvalía; es decir, según sea el caso, como suelo rural o suelo con uso menos rentable y/o aprovechamiento en edificación menor al que ha sido aprobado con la nueva norma urbanística.

El segundo avalúo debe expresar el precio que adquirirá el suelo por metro cuadrado, una vez que el inmueble respectivo haga uso de la nueva norma urbanística. La diferencia entre los dos avalúos del suelo por metro cuadrado, multiplicada por el área total del lote, constituye el **efecto plusvalía total**

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Participación de Plusvalias Urbanas

DESCRIPCIÓN	UG-1	UG-2	PP SANTA MARIA
P2: VALOR SUELO CON ÍNDICE BÁSICO	$ 29.865.899.561	$ 21.474.134.029	$ 51.340.033.590
P1: VALOR SUELO INICIAL	$ 13.976.161.946	$ 10.049.118.870	$ 24.025.280.816
EFECTO PLUSVALÍA (plus valor) = P2-P1	$ 15.889.737.615	$ 11.425.015.159	$ 27.314.752.774
PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	**$ 7.944.868.807**	**$ 5.712.507.580**	**$ 13.657.376.387**

Cálculo efecto y participación en plusvalía por UAU. **Fuente:** BOA 2018

De esta manera, el valor del efecto plusvalía estimado es de **COP $ 13.657.376.387**.

50 % de recuperación del hecho generador

Participación de Plusvalias Urbanas

Cuándo se debe pagar la Plusvalía, la respuesta es sencilla, cuando se presenta alguno de los siguientes momentos de exigibilidad:

Cuando se expide una licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

Cuando todos los predios sobre un lote cobijado por la plusvalía cambian de dueño, y éste quiere hacer un uso más rentable. De acuerdo con la Ley 388 de 1997 se excluyen los procesos de sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva de dominio y cesión obligatoria anticipada al Distrito.

Participación de Plusvalias Urbanas

Formas de pago

- Dinero en efectivo;
- Porción de terreno, que puede ser parte del predio que genera la plusvalía o estar localizado en otra área de la ciudad, manteniendo siempre la equivalencia del valor correspondiente al pago de la participación;
- Admitiendo como socio del proyecto inmobiliario a la administración municipal, mediante el reconocimiento a ésta de un valor accionario equivalente al pago de la participación;
- Construcción de obras de infraestructura vial, de servicios públicos y/o de equipamientos sociales en zonas de la ciudad de desarrollo incompleto

Participación de Plusvalias Urbanas

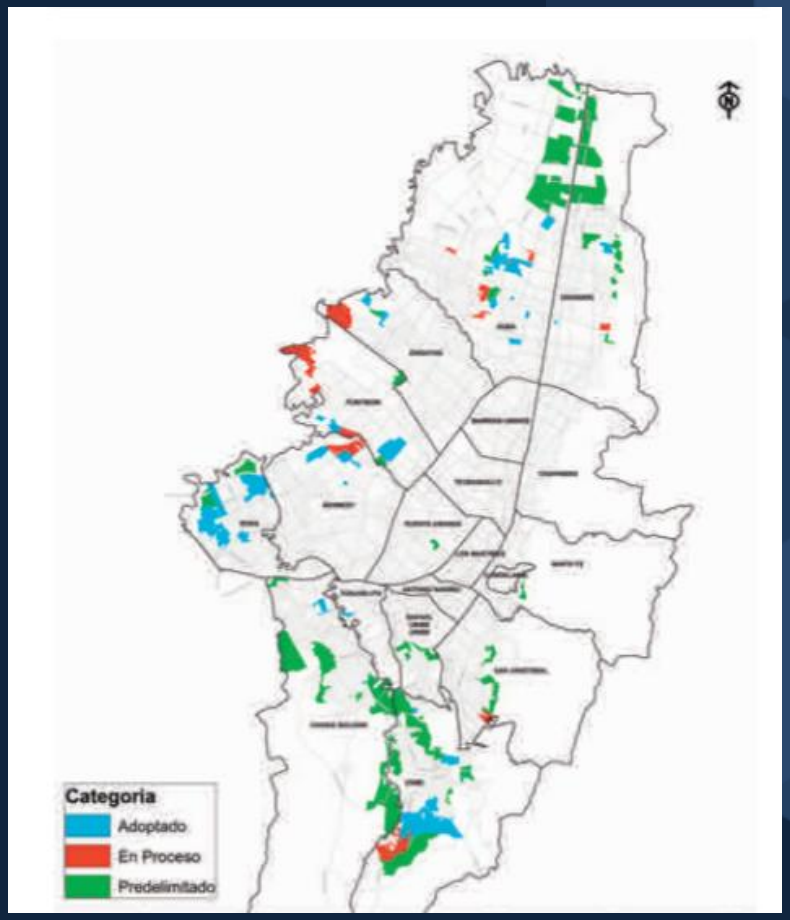
Destino Recursos

- Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
- Construcción o mejoramiento de infraestructura en asentamientos urbanos en sitios con condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Ejecución de proyectos que conforman la red del espacio público.
- Financiación de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana.
- Pago del precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntario o expropiación de inmuebles para programas de renovación urbana.
- Fomento a la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural, especialmente en zonas de desarrollo incompleto

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Participación de Plusvalias Urbanas



Planes Parciales

UPZ

Participación de Plusvalias Urbanas

ARTÍCULO 17. APLICACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 432 a 435 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) son hechos generadores del efecto de plusvalía en la UPZ No.36, SAN JOSÉ, los siguientes:

HECHO GENERADOR	SECTORES NORMATIVOS
1. Por asignación de nuevas áreas de actividad con cambio de uso a uno mas rentable:	- Sector normativo 1, subsector II - Sector normativo 2, subsector II
2. Por asignación de nuevo tratamiento con mayor edificabilidad:	- Sector 1, subsector A subsector B - Sector 2, subsector B (Nota 1)
NOTA 1: Aplica para predios con frente mayor a 15 metros.	

Parágrafo 1: En toda el área comprendida por esta UPZ, los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten planes de implantación y planes de regularización y manejo definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente.

http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes

http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/norma-urbana/normas-urbanisticas-vigentes

Contribución por Valorización

- Obra Pública

http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=900

https://www.idu.gov.co/

Contribución por Valorización

Formas de pago

- Contado
- A Plazos con una tasa de financiación.
- Cuotas que convocan la capacidad de pago
- Cuotas flexibles
- Ejecución de obras
- Compensando tierras

https://www.elespectador.com/noticias/bogota/por-nuevo-cobro-de-valorizacion-575000-bogotanos-pagarian-19-billones-articulo-692067

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

480 mdp será la inversión para la rehabilitación de Presidente Masaryk

El mandatario capitalino indicó que la rehabilitación de esta arteria se **realizará en tres etapas**, **evitando** en la medida de lo posible **afectar a vecinos, comercios y visitantes** durante la ejecución de las obras.

El proyecto tendrá un costo de 480 millones de pesos, cabe resaltar que la mitad del presupuesto será aportada mediante la figura de contribución de mejoras.

"La participación de mejoras permite hacer un financiamiento totalmente diferente al de la manera tradicional, si hoy por hoy estaríamos hablando del financiamiento directo, tradicional de este proyecto estaríamos pensando en postergarlo o llevarlo a un alcance de 4 o 5 años para que pudiera prosperar, en cambio estamos hablando hoy de que todo el proyecto, todo lo que se ha pensado estamos marcándolo para 18 meses de intervención", explicó Mancera Espinosa.

Contribución de Mejoras

Caso Cd de México (Mazaryk)

1. El 63.5% del total de las contribuciones será cubierto únicamente por 405 predios de uso comercial –menos de 4% de los inmuebles ubicados en la zona–, dichos inmuebles representan poco más de 41% del total de los valores catastrales de la zona.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

AV. MASARYK
CORREDOR URBANO

SIMULADOR DE CONTRIBUCIONES

La recuperación de Masaryk incentivará la economía y alentará las inversiones nacionales y extranjeras, elevando indudablemente la **PLUSVALÍA** de la zona.

El esquema de contribución por mejoras el cual tiene su base en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en el Código Fiscal del DF, se utilizará para llevar a cabo el proyecto surgido de la iniciativa vecinal, y garantiza equidad y proporcionalidad, se trata de **UN COBRO ÚNICO**, que se hará hasta que estén **CONCLUIDAS** las obras, y cuyo monto **NO INCIDIRÁ** en un aumento al **PREDIAL**.

La proporción en que contribuyen los inmuebles dependerá de su ubicación en dos zonas: la **ZONA A**, agrupa a todos los inmuebles que tienen frente directo a la Avenida Masaryk, y la **ZONA B** que agrupa a los inmuebles ubicados a una distancia máxima de 250 metros de la obra (exceptuando a los ubicados en la Zona A).

http://data.seduvi.cdmx.gob.mx/masaryk/index.php/simuladordecontribuciones

		OBRA NUEVA, AMPLIACION O REMODELACION MAYOR	A %	B %	C %	D %	E %
DE SERVICIOS BASICOS	DE AGUA	AGUA POTABLE EN RED SECUNDARIA	100				
	DE INSTALACIONES SANITARIAS	DRENAJE DE AGUAS SERVIDAS EN RED SECUNDARIA	100				
		ALCANTARILLADO PLUVIAL	72	28			
	ALUMBRADO PUBLICO	OBRA NUEVA	72	28			
DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	VIALIDAD	ARTERIAS PRINCIPALES EXCEPTO EJES VIALES	42	28	18	12	
		VIAS SECUNDARIAS	72	28			
		CALLES COLECTORAS	53	30	17		
		CALLES LOCALES	72	28			
		CARPETA ASFALTICA	72	28			
		BANQUETAS	100				
		GUARNICIONES	100				
EQUIPAMIENTO	DE SALUD	DE CONSULTA EXTERNA	2	20	32	46	
		ATENCION DE EMERGENCIAS	2	20	32	46	
	EDUCACIÓN	PREESCOLAR	1	37	62		
		PRIMARIA	1	37	62		
		SECUNDARIA	1	36	33	30	
		DE ESPECIALIDAD REGIONAL	1	36	33	30	
	CULTURA	MUSEOS	1	16	22	25	36
		BIBLIOTECAS	1	18	33	48	
		CASAS DE CULTURA	1	18	33	48	
	RECREACION Y ESPACIOS ABIERTOS	PARQUES, PLAZAS, EXPLANADAS O JARDINES CON SUPERFICIE DE 250 M2 HASTA 5,000 M2	3	37	60		
		MAS DE 5,000M2 Y HASTA 50,000 M2	2	12	18	30	38

TABLA

ZONA	SERVICIOS		EQUIPAMIENTO
	BÁSICOS	COMPLEMENTARIOS	
A	FRENTE O COLINDANCIA	FRENTE O COLINDANCIA	HASTA 50 m
B	HASTA 250 m EXCEPTO ZONA A	HASTA 250 m EXCEPTO ZONA A	DE 51 m HASTA 250 m
C	DE 251 m	DE 251 m	DE 251 m
	HASTA 470 m	HASTA 470 m	HASTA 470 m
D	DE 471 m HASTA 780 m	DE 471 m HASTA 780 m	DE 471 m HASTA 780 m
E	DE 781 m HASTA 1,260 m	DE 781 m HASTA 1,260 m	DE 781 m HASTA 1,260 m

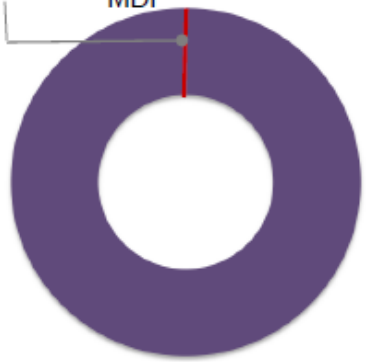
14%

86%

Concentración de la recaudación por Contribuciones de Mejoras en 4 Estados: Coahuila, Estado de México, Sonora y Zacatecas

0.11%

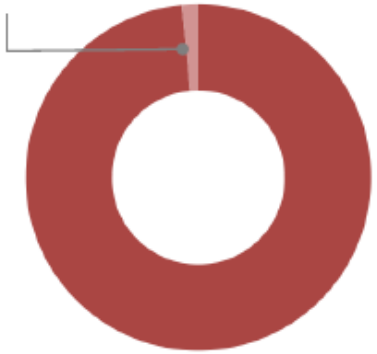
Contribuciones de Mejoras = 4,602 MDP



Comparación contra la recaudación total de las entidades

1.53%

Contribuciones de Mejoras



Comparación contra el gasto total en obra pública

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

LEY DE INGRESOS DEL MUNICIPIO DE CORREGIDORA, QRO., PARA EL EJERCICIO FISCAL 2016

Artículo 1. En el Ejercicio Fiscal comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre del 2016, los ingresos del Municipio de Corregidora, Qro., estarán integrados conforme lo que establecen los artículos 14 y 16 de la Ley de Hacienda de los Municipios del Estado de Querétaro, mismos que se señalan en el artículo 2 de la presente Ley.

Artículo 2. Los Ingresos Para el Ejercicio Fiscal 2016, se conformarán de la siguiente manera:

CONCEPTO	IMPORTE
Impuestos	$260,691,223.00
Contribuciones de Mejoras	$18,945.00
Derechos	$53,886,951.00
Productos	$3,072,521.00
Aprovechamientos	$5,882,583.00
Ingresos por Venta de Bienes y Servicios	$0.00
Total de Ingresos Propios	**$323,552,223.00**
Participaciones y Aportaciones	$297,435,784.00
Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	$0.00
Total Participaciones, Aportaciones, Transferencias, Asignaciones, Subsidios y Otras Ayudas	**$297,435,784.00**
Ingresos derivados de financiamiento	$0.00
Total de Ingresos Derivados de Financiamientos	$0.00
Total de Ingresos para el Ejercicio 2016	**$620,988,007.00**

Código Urbano del Estado de Queretaro

Artículo 379. Si la ejecución de la obra resultara procedente, de acuerdo a los resultados arrojados por el dictamen respectivo, la autoridad competente elaborará el proyecto de la obra de urbanización, el que deberá contener por lo menos:

I. El proyecto ejecutivo de la obra de urbanización;

II. El costo de la obra;

III. En su caso, el porcentaje del costo de la obra que cubrirá el Estado o el Municipio de que se trate o las aportaciones en especie a su cargo; y

IV. La cuota de cooperación global, que para los efectos de este Capítulo, será la cantidad equivalente al porcentaje de la obra que deberán cubrir los integrantes del Comité de Cooperación, misma que deberá enterarse con anterioridad al inicio de la obra.

El monto de la cuota de cooperación global, en ningún caso, podrá ser mayor al costo total de la obra.

En caso de que la obra a realizar reciba recursos públicos o privados, distintos a los de la aportación del Comité de Cooperación, dichos recursos serán disminuidos del costo total de la obra.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Formas de Pago y Financiamiento de la obra

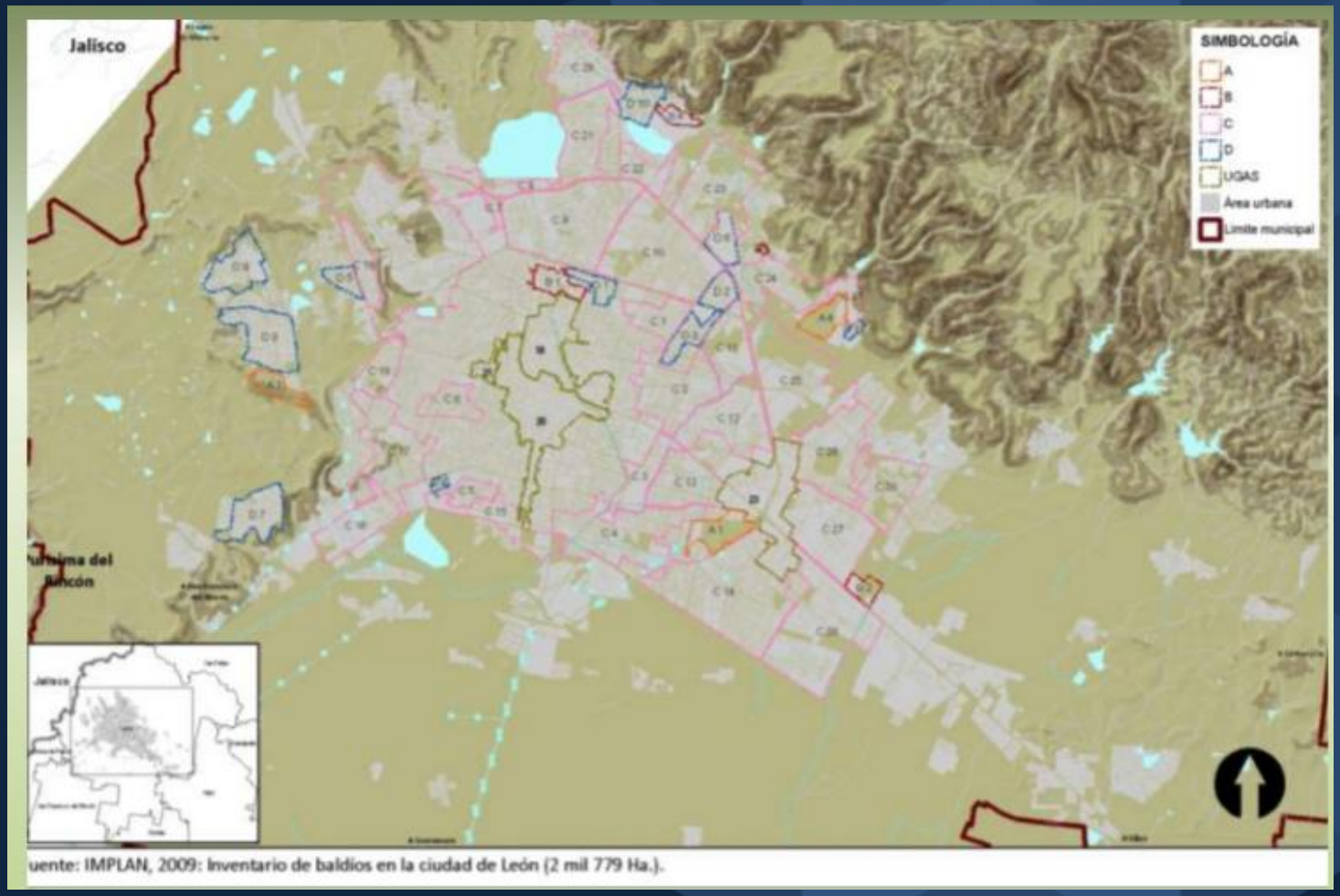
Caso	Inicio del periodo de cobro	Aportación inicial obligatoria	Monto de Aportación	Periodo para cubrir aportación inicial	Periodo para aportaciones restantes	Cuentas individualizadas	Recargos por morosidad
Ciudad Juárez	30 días después de firmado el convenio	Sí	100% del costo total	12 meses	18 meses	Sí	Interés 2% mensual
Cuautla	Previo a la obra	Sí	30% del costo total	-	-	No	No
Monterrey	Posterior a la obra	No	40 % del costo total	12 a 24 meses		-	Interés 1.5% mensual
Baja California	Posterior a la obra	No (pre-derrama)	33%	12 a 48 meses		-	No
Estado de México	Variable		15%	Variable		Sí	Sí
D.F.	Posterior a la obra	No (pre-derrama)	50%	12 meses		Sí	-

Sobretasa de Baldíos

¿ Por qué los baldíos deben de pagar una sobre tasa

Esta es una política tributaria que se aplica en muchos lugares, no Latinoamérica, sino en el resto del mundo. La idea tiene variados objetivos:

- Inducir a los propietarios a desarrollar los terrenos con infraestructura urbana instalada;
- Que carguen con los costos de extender los servicios en áreas carentes de los mismos, al desaprovechar los existentes;
- Evitar la especulación esperando una mayor valorización, atento a la función social del suelo urbano;
- Recuperar la plusvalía del suelo generada por toda la sociedad.



uente: IMPLAN, 2009: Inventario de baldíos en la ciudad de León (2 mil 779 Ha.).

https://www.am.com.mx/leon/local/baldios-invaden-20--de-leon-62428.html

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Caso Mexicali

En Mexicali, con la intención de presionar para la utilización de los predios baldíos, además del efecto del impuesto, se les aplicó una sobre tasa que se iba incrementando el 25% hasta un límite del 30 al millar anual, misma que duro hasta el año 2008, en que se suprimió sobretodo por la negativa de los propietarios a pagarla. Actualmente se mantiene la tasa más alta a baldíos de 12 al millar anual sobre el valor del predio, cuando a los predios habitacionales la tasa es de 5 al millar anual, a predios habitacionales en alquiler es de 8 al millar, a los predios comerciales 8.75 al millar, y predios industriales de 8.25 al millar, lo que se reporta directamente por las autoridades municipales, ha presionado a los propietarios de los grandes predios vacantes en áreas centrales de la ciudad a construir o cuando menos a alquilarlos para estacionamiento públicos.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Caso Brasil

El estatuto de Ciudad establece la obligatoriedad del uso de los baldíos en un tiempo perentorio determinado por los planes urbanos (Aracaju, por ejemplo, establece entre 2 y 5 años). En caso contrario los municipios van aumentando las tasas en valores de hasta el doble cada año a lo largo de cinco años. Al quinto año el municipio puede expropiar al valor catastral, pagar con títulos de la deuda pública, y descontarle del valor las deudas que pudiera tener.

Caso Querétaro

Norma 17. Gravamen al desperdicio urbano

Se deberá establecer en la legislación fiscal correspondiente al municipio de Querétaro un pago adicional por concepto de desperdicio urbano que será aplicable a los vacíos urbanos, baldíos y predios o lotes subutilizados, ubicados dentro de las Zonas de Reaprovechamiento establecidas en el presente Programa, que no hayan sido desarrollados durante los primeros dos años después de la entrada en vigor del presente Programa. En este caso se sugiere que el monto sea equivalente al menos al 0.5% del valor catastral durante los primeros tres años y aumentará medio punto porcentual cada año hasta alcanzar el 5% del valor catastral, tasa que mantendrá mientras no se desarrolle.

Este pago adicional se basa en la asignación justa de los costos derivados de la especulación del suelo, provocando el desperdicio de la inversión pública en infraestructura, equipamiento, sus respectivos mantenimientos, y la operación de otros servicios públicos, y los costos asociados con la dispersión urbana incentivada por dicho desperdicio.

PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO

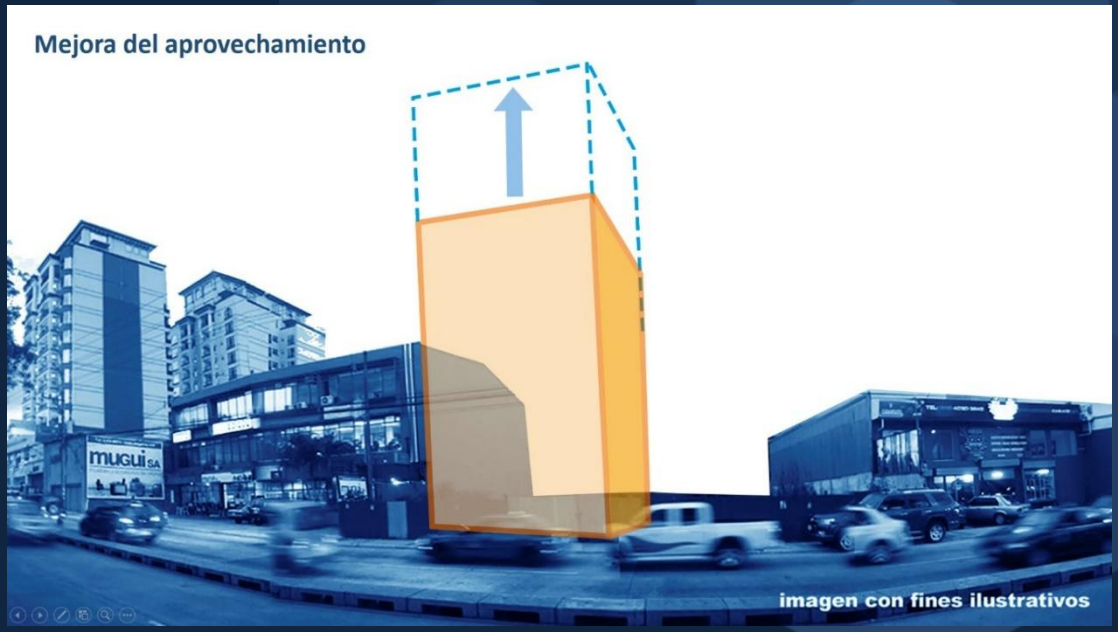
3,810 hectáreas baldías

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Derechos de Desarrollo

Este instrumento opera a partir del establecimiento de un coeficiente o indicador básico de construcción al que se tiene derecho, sin embargo, si se desea aumentar la superficie de construcción, se debe pagar por la cantidad adicional que se requiera.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Caso Francia

La operación del Plafond Legal de Densité - PLD parte de la idea de densidad de construcción, definida por la relación existente entre la superficie de suelo construido y la superficie de terreno sobre la cual la edificación se realizará, entendiendo por superficie construida, a la suma de las superficies construidas en cada nivel de la edificación.

El PLD es el límite legal de densidad de la construcción que el gobierno local establece en forma obligatoria, fijando inicialmente un índice bajo: 1.0 para el conjunto del territorio y 1.5 para la ciudad de París. Cabe señalar que los planes de desarrollo urbano dividen al suelo urbano en zonas; cada zona puede tener uno o varios Coeficientes de Ocupación del Suelo (COS), que expresan la densidad de construcción autorizada. Por ello, a diferencia del PLD, los COS son variables.

Caso Brasil

La creación de suelo -también conocida como concesión onerosa del derecho de construcción- es una herramienta financiera de gestión urbana que consiste en la venta por parte del municipio de mayores derechos de construcción o desarrollo.

Esta herramienta permite al municipio recaudar mayores recursos asociados a su gestión urbanística y al mismo tiempo, permite determinar zonas prioritarias
de aplicación de recursos.

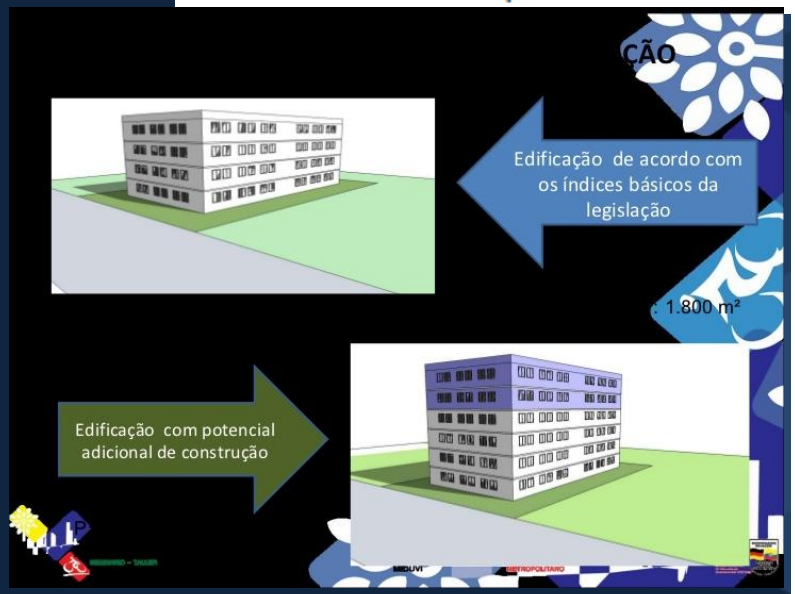
Suelo Creado

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Otorga Onerosa del Derecho de Construir

En 2001, el Estatuto de la Ciudad incorpora la figura denominada "otorga onerosa del derecho de construir" (outorga onerosa do direito de construir), para fortalecer su aplicación y vincularlo con los planes directores participativos de las ciudades brasileñas, en los que se establecen las zonas donde se aplicarán. Asimismo se establece el índice básico al que los propietarios tienen derecho y los índices máximos que pueden adquirir, que se determinan mediante la capacidad máxima del equipamiento e infraestructura de las diversas zonas, incluyendo los que se puedan construir a partir de los recursos que se obtengan con la venta de derechos de construcción.



Los derechos de construcción se han agilizado con la emisión de Certificados de Potencial Adicional de Construcción (CEPACs). Estos certificados permiten a las prefecturas emitir los derechos de construcción a ser ejercidos dentro de un polígono urbano previamente determinado, para que puedan ser comprados por los propietarios y no propietarios, quienes los pueden ejercer en asociación con el propietario dentro del polígono. Los recursos se pueden aplicar para obras públicas que se requieran en la zona, e incluso para la promoción de vivienda dirigida a la población de menores recursos dentro del polígono.

En la práctica cotidiana en México, aunque el estado se reserva los derechos de desarrollo y los asigna a través de los planos o programas de desarrollo urbano, se asume que el derecho de desarrollo es inherente a la propiedad. En cambio, en otros países, como en el caso de Brasil, sí existe en su marco legal un reconocimiento a la capacidad del estado de ser el titular de parte de los derechos vinculados con la propiedad inmobiliaria.

Operaciones Interligadas (OI) (Suelo Creado)

Beneficios

- Aumento de Coeficientes de Aprovechamiento
- Cambio de Uso de Suelo

Contraprestación

- Construcción de Viviendas de Interés Social

Participación de 50% de Plusvalía genera

Grandes Intervenciones Urbanas

4.1.1 Suelo creado mediante operaciones interligadas en São Paulo

El promotor de este instrumento es la Prefectura Municipal de São Paulo, además de que pueden participar en él, los propietarios de los terrenos, inversionistas y desarrolladores privados.

El suelo creado se aplicó a través del mecanismo de Operaciones Interligadas en el Proyecto West-Plaza, mediante el cual un desarrollador privado obtuvo el derecho de construir 54,000 m^2, tres veces más de lo permitido en la zonificación (18,000 m^2), para la construcción de un centro comercial, ocupando tres cuadras en la región oeste de la ciudad.

Por el beneficio recibido, entregó el valor equivalente a la construcción de 475 viviendas de interés social. Posteriormente el desarrollador obtuvo la concesión del espacio aéreo para

construir pasarelas sobre la calle, la cual separaba, a modo de vincular varios bloques del proyecto, por lo que pagó 335 viviendas de interés social. El proyecto proporcionó un total de 810 viviendas, casi 10 millones de dólares, considerando un precio promedio de 12,000 dólares por unidad.

Como instrumento financiero se constituyó un Fideicomiso (Fondo), encargado del financiamiento para la construcción de las viviendas, en el que los beneficiarios del suelo creado, depositan sus aportaciones.

Operaciones Urbanas Consorciada (OU)

Beneficios

Aumento de Coeficientes de Aprovechamiento

Contraprestación

Compra de CEPAS (Certificado de Potencial adicional de construcción)

Aplicación de recursos para intervenciones dentro del polígono de OU

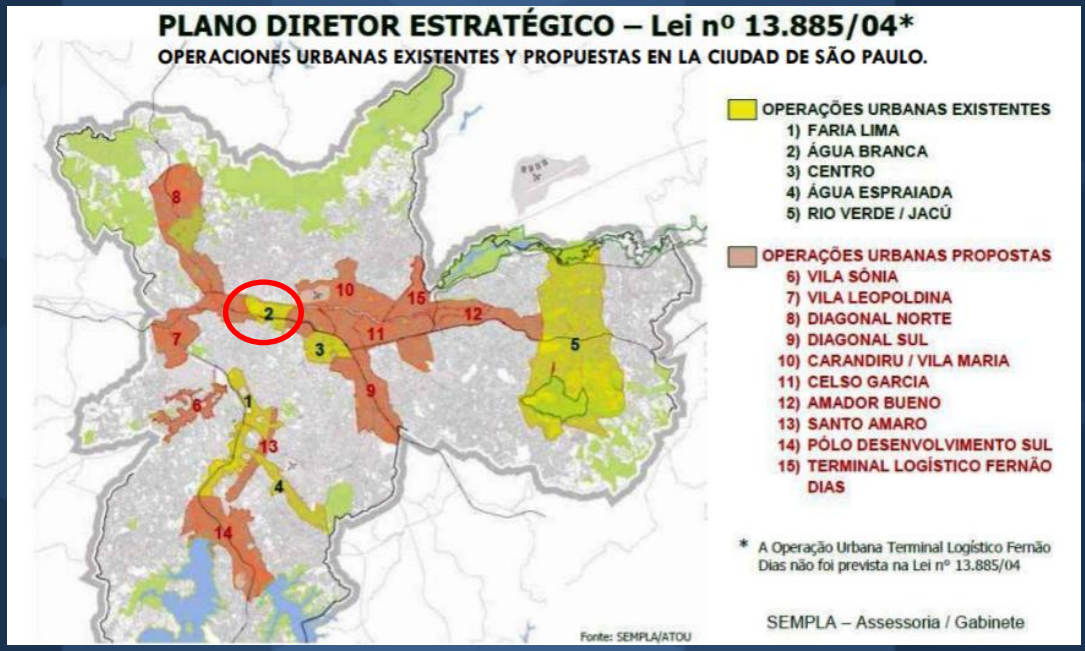
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

4.1.2 Suelo creado mediante operaciones urbanas: la operación urbana Água branca (Ley N°11.774/95)

Esta OU abarca un perímetro de cerca de 500 ha y está localizada en una región relativamente degradada (Barra Funda), pero que ya cuenta con un proyecto aprobado en terrenos que pertenecían a la antigua empresa Industrias Matarazzo. De acuerdo con este proyecto, serán construidos varios edificios empresariales y otros de servicios de alta calidad (centros de entretenimiento, hoteles 5 estrellas, centros comerciales, etc.).

Se permitió al predio un coeficiente de aprovechamiento de 4.0 (equivalente en área a cuatro veces el tamaño del terreno), cuando el original era de 1.0, lo que significó un crecimiento de 72,000 m^2 hasta cerca de 290,000 m^2 de derechos de construcción, por los que se obtuvieron cerca de 20 millones de dólares, que fueron divididos en 13 intervenciones en el perímetro de la OU, entre las cuales destaca la construcción de una avenida de cerca de 1.5 km y un túnel de 300 m.



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Sistema de Actuación por Cooperación las Granadas (SAC)

+ REACTIVACIÓN URBANA Y RED DE ARTICULACIÓN

REACTIVACIÓN URBANA

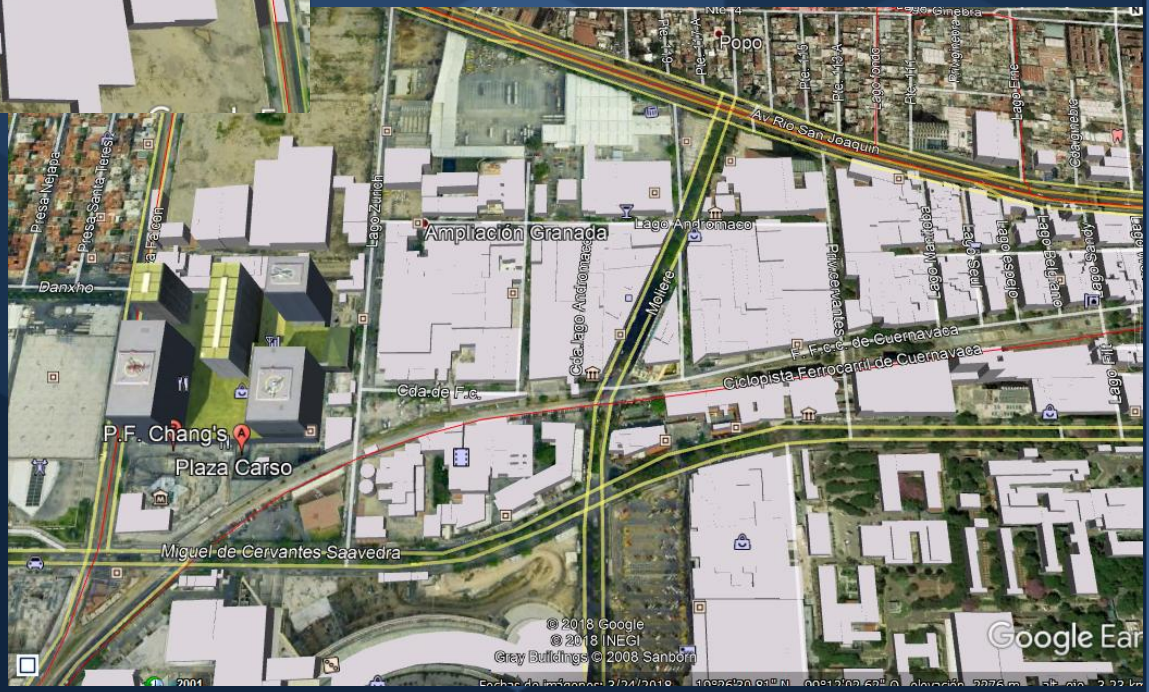
SUELO EN PROCESO DE RECICLAMIENTO	**133.67ha.**
-N D.I. AL 2013	43.06ha
-REDENSIFICACIÓN NATURAL	3.32ha.
-PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL	3.38ha
POTENCIAL DE DESARROLLO	**83.9ha.**
SUELO POR DESARROLLAR	72.38ha
PARQUE URBANO	3.17ha.
EMBAJADA	6.27ha.
ADQUISICIÓN Y RESERVA DE EQ. Y EA	4.69ha
LOTE DE DONACIÓN	0.76ha

ÁREA PARA NUEVOS DESARROLLOS		**50.4ha.**
ZONIFICACIÓN	H10	33.27ha.
ZONIFICACIÓN	H5	3.26ha.
ZONIFICACIÓN	H3	3.52ha.

Caso CDMX

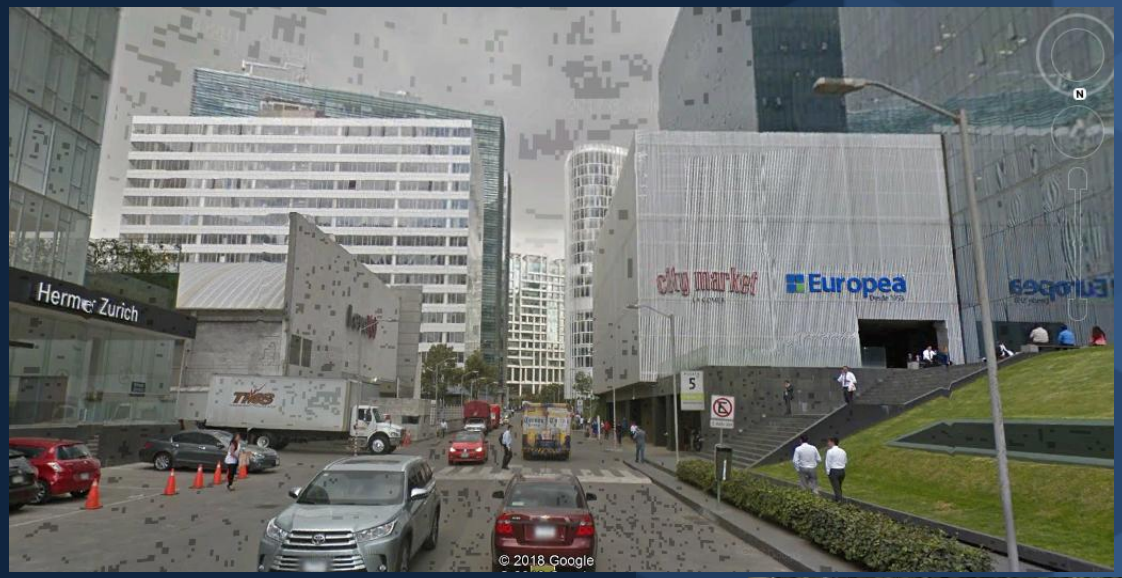
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

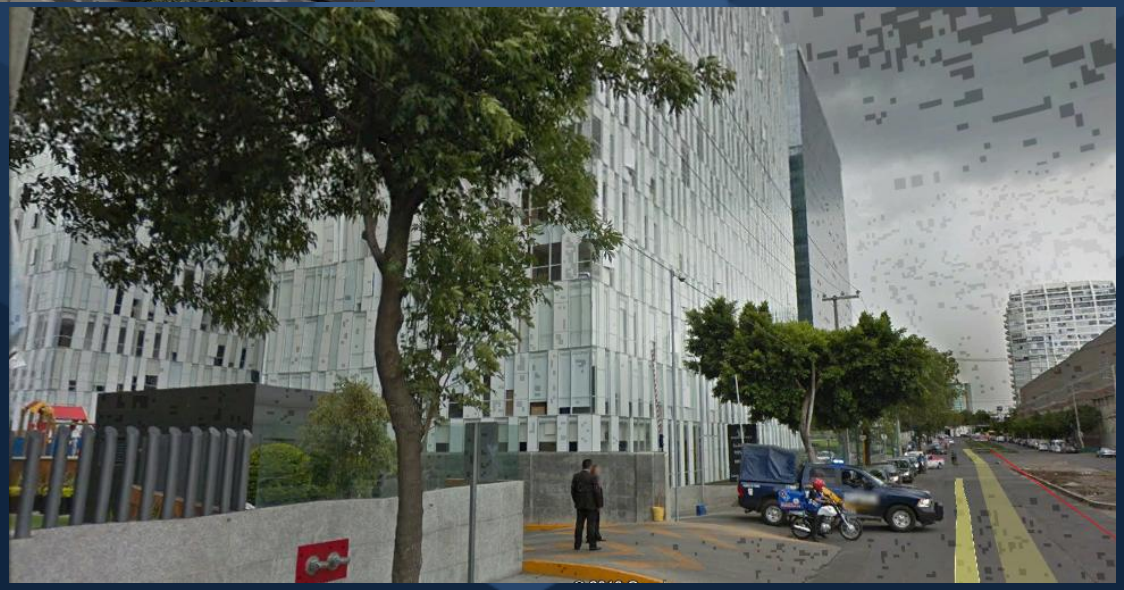
PLADESU
CAPACITACIÓN



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN





Ceder a la Bolsa de Vivienda del Sistema de Actuación por Cooperación Granadas todas aquellas unidades de vivienda que, permitidas por la literal de densidad, no se utilicen en cada proyecto. De esta forma, las unidades de vivienda disponibles podrán ser redistribuidas por sector dentro del área de actuación Granadas a petición de cada particular, con la finalidad de alcanzar los niveles óptimos de uso habitacional, en función de las características específicas del territorio. La transferencia de unidades de vivienda se formalizará con el visto bueno de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda o de quien esta Dependencia designe, y la adquisición de Certificados de Vivienda.

Aportar los montos derivados de las medidas de mitigación, calculados con base en el modelo de tasación constituido para el Sistema de Actuación por Cooperación y conforme al impacto urbano que se generará en el área de actuación. Estas aportaciones distribuyen equitativamente los costos totales de infraestructura, pavimentaciones, espacios públicos, obras adicionales y proyectos estratégicos, los cuales beneficiaran a todos los predios del área de actuación Granadas y son necesarios para el óptimo desempeño urbano, ambiental y social del área.

Poligono de Intervención Urbana Especial (PIUE)

Caso Guadalajara

Artículo 120. Los Polígonos de Intervención Urbana Especial deberán especificar sus límites de aplicación y en coherencia con su objetivo, y podrán aplicar las siguientes estrategias de desarrollo y, en su caso, incentivos fiscales contemplados en el artículo 16 Capítulo IV de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara: *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

I.Derogado. *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 07 de abril de 2017 y publicada el 24 de abril de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

II. Disminuir en 70% los cajones de estacionamiento requeridos en el Capítulo de Estacionamientos para Licencias de Uso, y hasta en 100% en zonas de Conservación Patrimonial, previo dictamen de la Dirección de Movilidad y Transporte;
Recibir derechos de desarrollo, de acuerdo al Capítulo 10 del presente Reglamento;

III. Recibir derechos de desarrollo, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento; *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

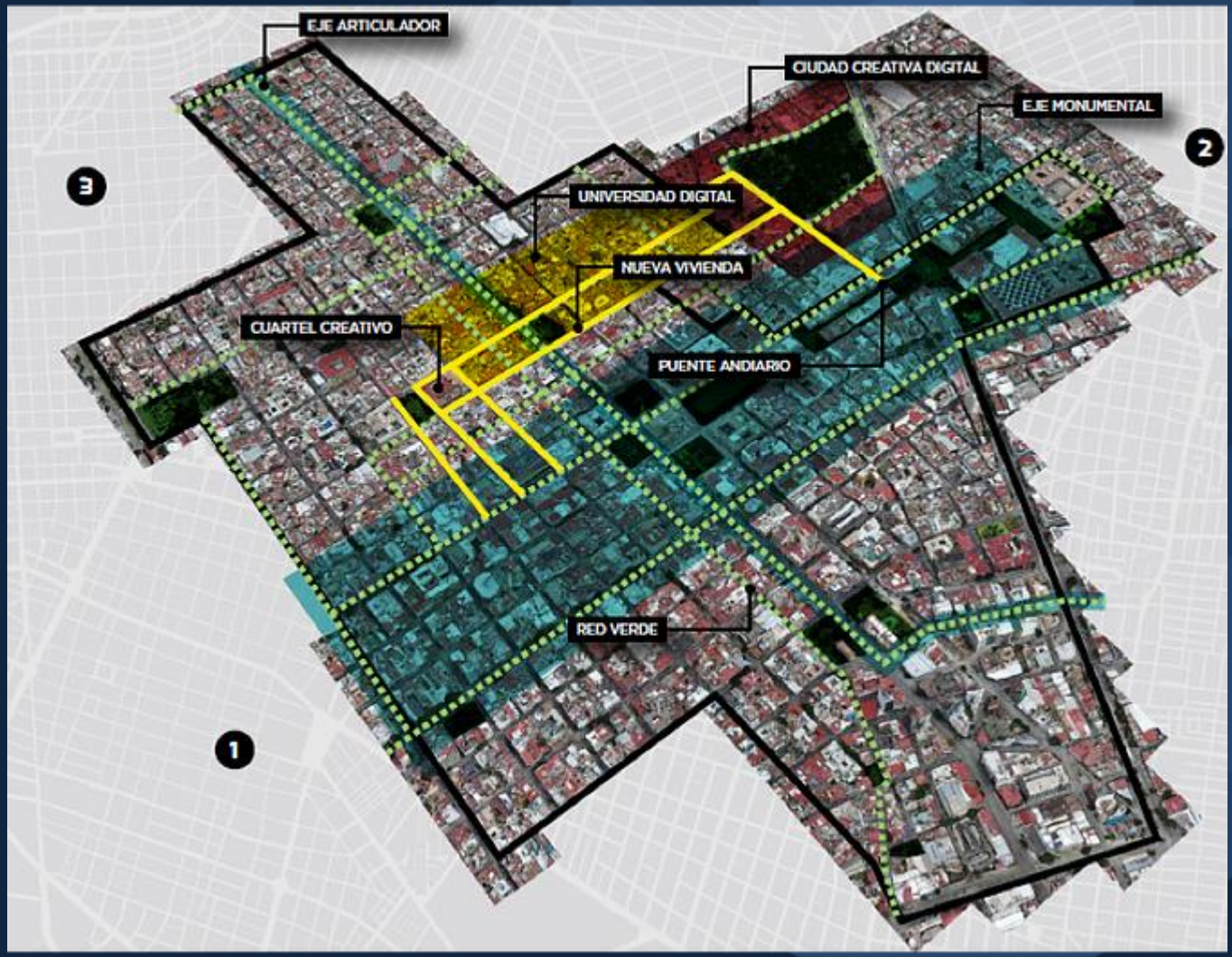
IV. Redistribuir dentro de los predios, el potencial del Plan Parcial vigente;

V. Derogado. *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

VI. Tendrán descuentos en pagos de licencia de construcción cuando establezcan plantas bajas activas, prevean obras de accesibilidad universal en proyecto y demuestren una reducción de espacios para vehículos del 60%; y *(Esta*

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Caso Queretaro

b) **Esquema de Desarrollo.** Instrumento de planeación a detalle y diseño urbano de un área específica de interés municipal, cuya propiedad corresponde a varios propietarios, y en el que se establecen una serie de acuerdos y obligaciones convenidas entre los actores del sector privado con la participación del sector público, donde los propietarios son generalmente organizados por el Gobierno Municipal; y

Son áreas de estudio sujetas a la aplicación de Esquemas de Desarrollo:

a) Las áreas integradas por un conjunto de predios, lotes o fracciones de varios propietarios, clasificados en Suelo Urbano de conformidad con la Zonificación Primaria del presente Programa y la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, de cualquier superficie que requiera de planeación y diseño urbano específicos. El esquema de desarrollo puede contener áreas de propiedad pública, y ser promovido por el sector público o privado.

Norma 38. De los Esquemas de Desarrollo

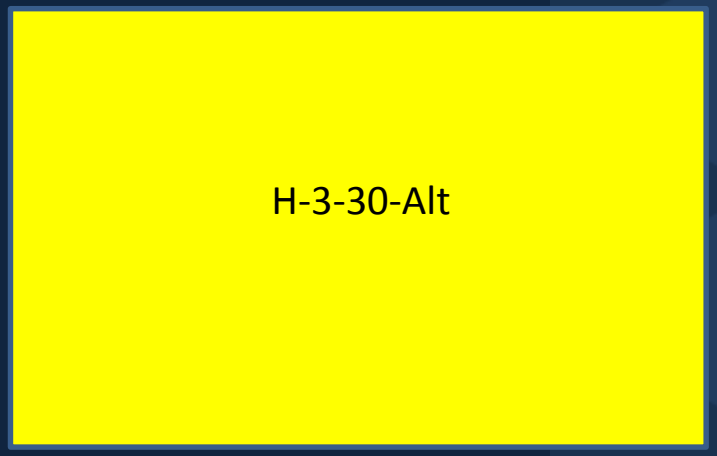
Para la implementación de un Esquema de Desarrollo se deberá contar con el consenso del 100% de los propietarios del polígono en cuestión. Los propietarios deberán constituir una Asociación con facultades para realizar actos administrativos referentes a la gestión y ejecución de las disposiciones del Esquema de Desarrollo. A decisión de los particulares, esta Asociación podrá constituirse como Asociación Civil sin fines de lucro.

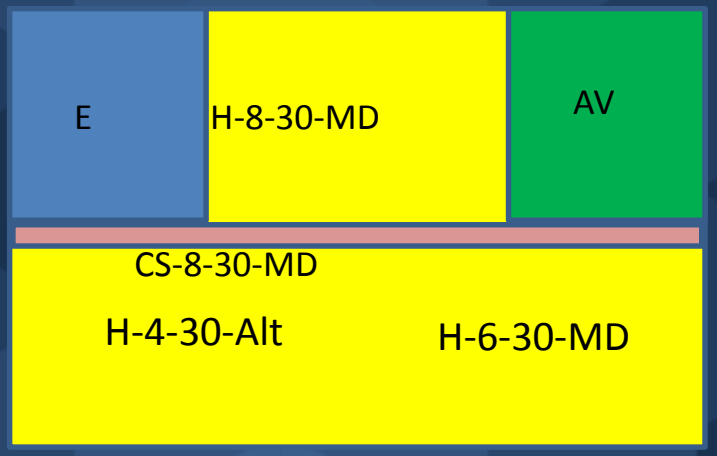
La propuesta de Usos Específicos sustituirá los asignados en los Programas Parciales de Desarrollo Urbano.

Esquema Especifico de Utilización del Suelo

Propósito	Permite la ordenación del territorio en un polígono, mediante la regulación de usos y aprovechamientos del suelo
Permite	❖Dosificar usos de suelo y alturas (Plan Maestro-EEUS) ❖Integrarlo en un Reagrupamiento Parcelario Inmobiliario

Código Urbano Art 42 fracción VII


H-3-30-Alt


E
H-8-30-MD
AV
CS-8-30-MD
H-4-30-Alt
H-6-30-MD

Planes Parciales

Caso Colombia

http://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-desarrollo/planes

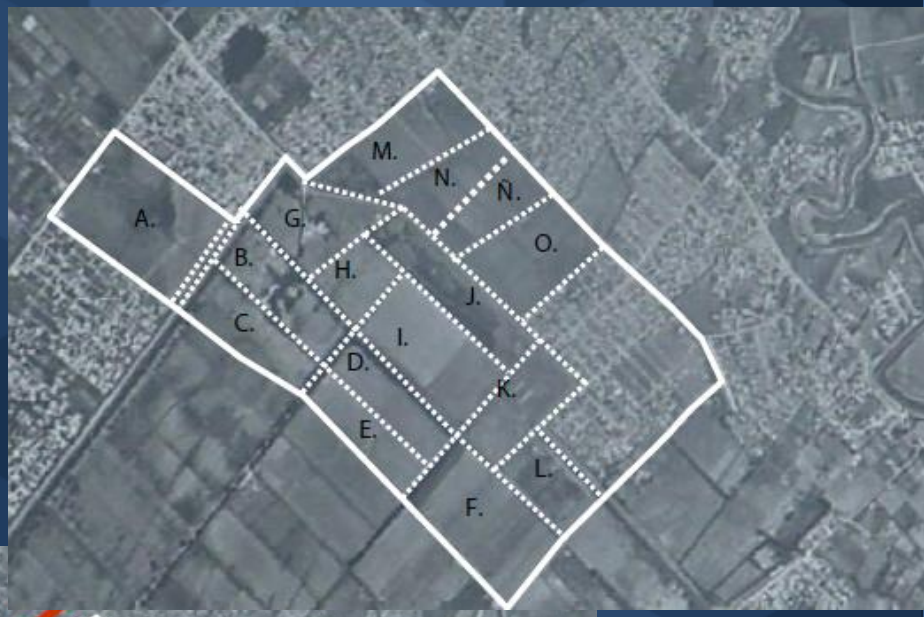
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

"La definición precisa de los **objetivos** y las **directrices urbanísticas** específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el **aprovechamiento** de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del **espacio público**, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar **procesos de concertación**, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para **garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios** vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada."

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



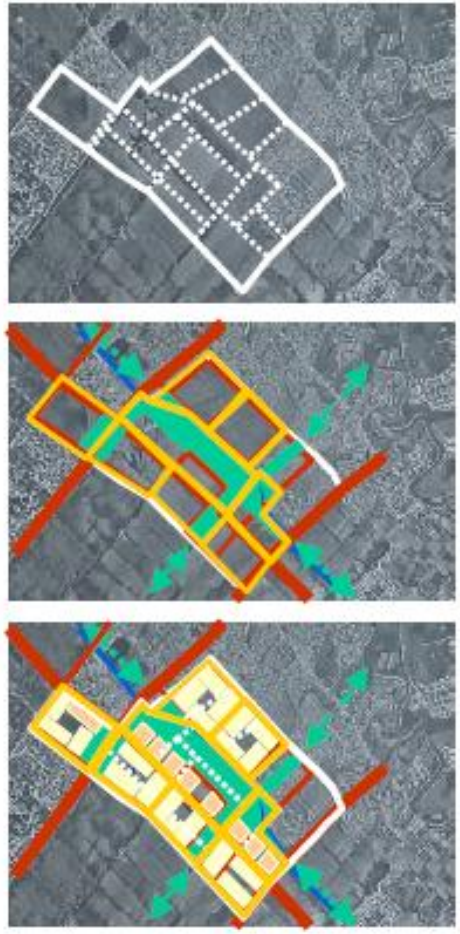
Unidad 1: conformada por el lote A. Es Unidad de Gestión.

Unidad 2: conformada por los lotes B Y C. Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, si se logra un acuerdo voluntario para solicitar su licencia de urbanismo puede ser tramitada como Unidad de Gestión.

Unidad 3: conformada por los lotes D Y E. Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, si se logra un acuerdo voluntario para solicitar su licencia de urbanismo puede ser tramitada como Unidad de Gestión.

Unidad 4: conformada por el lote F. Es Unidad de Gestión.

Unidad 5: conformada por los lotes G, H, I y J. Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, si se logra un acuerdo voluntario para solicitar su licencia de urbanismo puede ser tramitada como Unidad de Gestión.



1. Valoración de Potenciales Derechos derivados de las áreas que tengan los propietarios.

+

2. Valoración de Aportes a cargas en cada Unidad de acuerdo con la normatividad vigente y la distribución de obligaciones entre todos los participantes.

=

3. Derecho a participar en Beneficios por cada Unidad, del total del beneficio establecido por el plan parcial, del mismo modo que cada uno de los propietarios y aportantes en cada unidad participan en proporción a los aportes efectuados.

Los aportes a cargas urbanísticas en cada unidad son:

Unidad 1: Dos vías colectoras, una vía arterial y aporte a una vía regional. Parque público. Infraestructuras de servicios públicos asociadas. Aporte en inversión en tierras, construcción y dotación, valorado en pesos y pasado a puntos: **140.000 puntos.**

Unidad 2: Una vía colectora, una vía arterial y aporte a una vía regional. Parque público. Infraestructuras de servicios públicos asociadas. Aporte en inversión en tierras, construcción y dotación, valorado en pesos y pasado a puntos: **105.000 puntos.**

Unidad 3: Tres vías colectoras y una vía arterial. Parque público. Infraestructuras de servicios públicos asociadas. Aporte en inversión en tierras, construcción y dotación, valorado en pesos y pasado a puntos: **110.000 puntos.**

Los Beneficios, que habían sido anteriormente expuestos se concretan en cada Unidad inicialmente en forma de aprovechamientos, pero estos deben ser llevados a potenciales ventas en pesos y llevados a PUNTOS, de la siguiente manera:

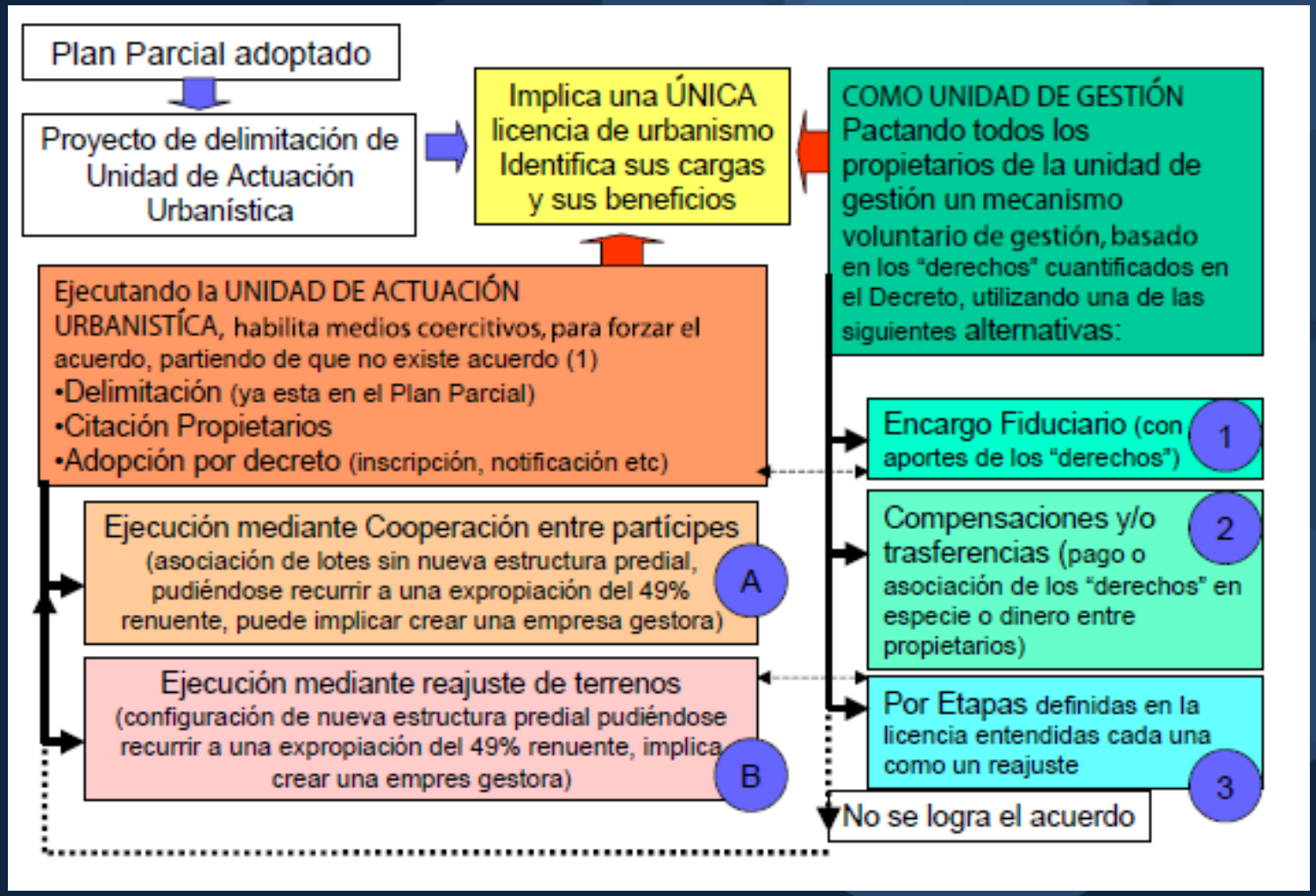
Unidad 1: Tres etapas de vivienda con un índice de construcción de 1,2, ocupación de 60% y una etapa de usos mixto y comercio con índice de construcción de 2,0, ocupación del 80%. Beneficios potenciales en ventas: **1´200.000 puntos.**

Unidad 2: Tres etapas de vivienda con un índice de construcción de 1,2, ocupación de 60% Beneficios potenciales en ventas: **1´125.000 puntos.**

Unidad 3: Tres etapas de vivienda con un índice de construcción de 1,2, ocupación de 60%. Beneficios potenciales en ventas: **1´000.000 puntos.**

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

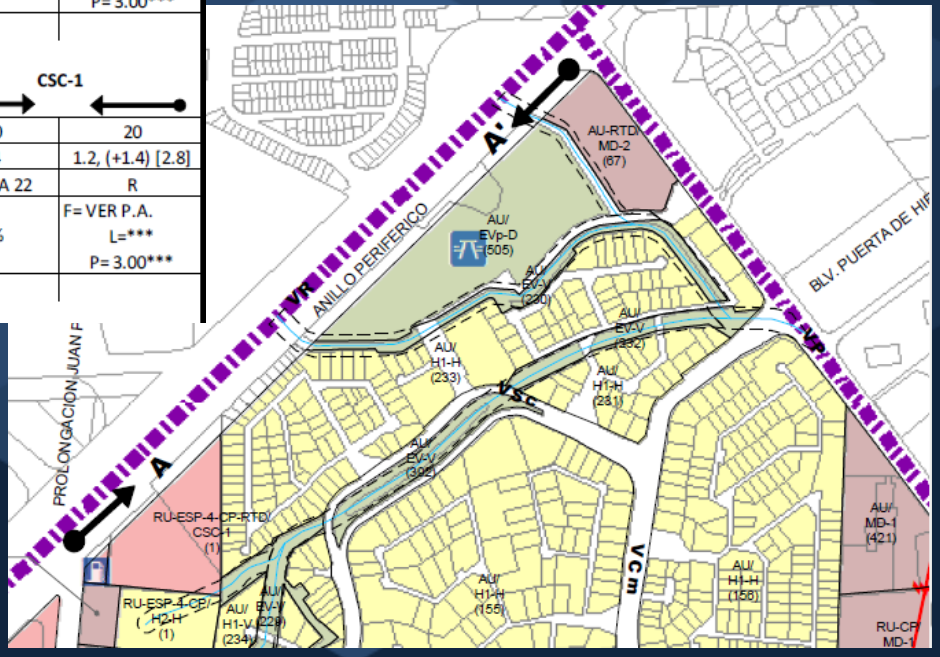
PLADESU
CAPACITACIÓN



Caso Zapopan

NORMA POR VIALIDAD				
CLAVE	CALLE	ENTRE	ENTRE	MATRIZ
A - A'	ANILLO PERIFERICO MANUEL GOMEZ MORIN	AV. ACUEDUCTO	5 DE MAYO	MD-2 → / ←
				600(120) / 15
				0.6 / 1.8, (+2.1) [4.2]
				NORMA 22 / R
				40% / F= VER P.A. L= *** P= 3.00***
				V
				CSC-1 → / ←
				800 / 20
				0.4 / 1.2, (+1.4) [2.8]
				NORMA 22 / R
				50% / F= VER P.A. L=*** P= 3.00***
				V

Receptora de Derechos de Desarrollo



Caso Guadalajara

Capítulo 4. Norma Urbanística 4: Incremento en el Coeficiente de Ocupación de Suelo e Incremento en el Coeficiente de Utilización de Suelo.

Artículo 33. Definición.

1. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es el factor que, multiplicado por el área total de un predio, determina la superficie de desplante edificable del mismo.
2. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es el factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la superficie que se puede edificar dentro del mismo. La superficie edificada bajo rasante no computará como CUS, siempre que se destine a espacios no habitables como estacionamientos, almacenes, bodegas y cuartos de máquinas.
3. El Incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (ICOS), es el factor que, multiplicado por el área total de un lote, determina la máxima superficie de desplante edificable. La máxima superficie de desplante en un lote es la suma del COS y el ICOS.
4. El Incremento en el Coeficiente de Utilización del Suelo (ICUS), es el factor que, multiplicado por el área total de un lote, determina el incremento en la superficie máxima edificable dentro del mismo. La superficie edificada bajo rasante no computará como ICUS, siempre que se destine a espacios no habitables como estacionamientos, almacenes, bodegas y cuartos de máquinas. El potencial edificable total de un predio es la suma del CUS y el ICUS.
5. El interesado podrá acceder al ICOS o ICUS únicamente mediante pago de derechos correspondientes.

Artículo 34. Alcance.

1. Aplica a las zonas donde el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano determine un ICOS e ICUS, sin perjuicio de las demás contribuciones aplicables a la edificación.

Artículo 35. Cálculo.

1. La unidad producto para el cálculo del ICOS e ICUS es metros cuadrados.
2. La superficie de desplante que exceda el COS básico será sujeta a cobro por ICOS.
3. La superficie edificada que exceda el CUS básico será sujeta a cobro por ICUS.

Artículo 36. Cobro.

1. La Ley de Ingresos municipal establecerá las tarifas unitarias por metro cuadrado. Podrá solicitar un descuento del ochenta por ciento (80%) del cobro total del monto del ICOS e ICUS, las siguientes situaciones:
    a. Urbanizaciones y edificaciones destinadas a la vivienda de interés social y vivienda media, siempre que no rebasen las setecientas cincuenta (750) Unidades de Medida y Actualización (UMA) mensuales, y que se traten de programas para la redensificación y repoblamiento urbano avalados por la Dirección de Ordenamiento del Territorio (DOT).
    b. Centros educativos del sector público y privado en edificio exclusivo.
2. El interesado deberá indicar en la solicitud para la Licencia de Construcción, los metros cuadrados que solicita.
3. El cobro se realizará al mismo tiempo que el pago de la licencia de construcción.

Artículo 37. Recursos recaudados por concepto de ICOS e ICUS.

1. Los recursos recaudados por concepto de ICOS e ICUS deberán etiquetarse en la partida correspondiente de obra pública. La Tesorería Municipal deberá realizar las adecuaciones al Presupuesto de Egresos Municipal que se estimen necesarias.
2. Dichos recursos para obra pública se aplicarán de la siguiente manera:
    a. Cincuenta por ciento (50%) dentro del distrito que generó el cobro.

3. El fondo de recursos para obra pública se enfocará en los siguientes rubros:
    a. Transporte público masivo.
    b. Infraestructura para movilidad no motorizada.
    c. Redes de infraestructura para agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial.
    d. Alumbrado público.
    e. Adecuaciones para movilidad motorizada.
    f. Infraestructura para la gestión integral de los residuos urbanos.
    g. Creación, mantenimiento y recuperación de Espacios Abiertos.

Cuando en un Predio se opte por el Incremento de CUS o la adquisición de Derechos de Desarrollo Urbano, se podrá hacer en la superficie adquirida, el número de viviendas de manera proporcional al número máximo de viviendas permitidas con el CUS Básico, a través de la siguiente fórmula:

I. Primero, se calcula el número máximo de viviendas permitidas en el Predio, que es lo máximo permitido para el CUS básico; y

II. Considerando el número de viviendas máximas permitidas con el CUS básico, y conociendo el ICUS de la edificación o el potencial adquirido de Derechos de Desarrollo Urbano, se realiza una equivalencia para determinar el número de viviendas adicionales, mediante una regla de tres (sumando el CUS básico más el Incremento, y multiplicando el resultado de dicha suma, por el número de viviendas permitidas con el CUS básico, y el resultado dividiéndolo entre el CUS básico). *(Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)*

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Caso Querétaro

TABLA 52. Tabla de Normatividad por Uso de Suelo

USOS DE SUELO		DERECHOS DE DESARROLLO BÁSICOS					DERECHOS DE DESARROLLO MÁXIMOS[1]				
CLAVE	USO	VIVIENDAS POR HECTÁREA	COS	CUS	Altura Máxima Permitida		VIVIENDAS POR HECTÁREA	COS	CUS	Altura Máxima Permitida	
					NIVELES	METROS				NIVELES	METROS
CyS	Comercial y de Servicios	0	0.60	3.60	6	21.00	0	n/a	n/a	n/a	n/a
MA	Mixto Central	140	0.60	3.60	6	21.00	252	0.60	6.00	10	35.00
MB	Mixto Primario	130	0.60	3.60	6	21.00	221	0.60	4.80	8	28.00
MC	Mixto Secundario	100	0.75	3.00	4	14.00	150	0.75	3.75	5	17.50
MD	Mixto Local	60	0.60	1.80	3	10.50	108	0.60	2.40	4	14.00
HMA	Habitacional Mixto Densidad Muy Alta	120	0.60	3.00	5	17.50	168	0.60	3.60	6	21.00
HMB	Habitacional Mixto Densidad Alta	100	0.75	3.00	4	14.00	150	0.75	3.75	5	17.50
HMC	Habitacional Mixto Densidad Media	75	0.60	2.40	4	14.00	120	0.60	2.40	4	14.00
HMD	Habitacional Mixto Densidad Baja	60	0.60	1.80	3	10.50	96	0.60	2.40	4	14.00
HR	Habitacional Mixto Rural	25	0.60	1.80	3	10.50	25	0.60	1.80	3	10.50
HA	Habitacional Densidad Muy Alta	120	0.60	3.00	5	17.50	168	0.60	3.60	6	21.00
HB	Habitacional Densidad Alta	100	0.75	3.00	4	14.00	150	0.75	3.75	5	17.50
HC	Habitacional Densidad Media	75	0.60	2.40	4	14.00	120	0.60	2.40	4	14.00
HD	Habitacional Densidad Baja	60	0.60	1.80	3	10.50	96	0.60	2.40	4	14.00
HE	Habitacional Densidad Muy Baja	25	0.50	1.50	3	10.50	40	0.50	1.50	3	10.50
HF	Habitacional Campestre	13	0.50	1.50	3	10.50	13	0.50	1.50	3	10.50
IL	Industria Ligera	0	0.65	1.00	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
IM	Industria Media	0	0.65	1.00	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
IP	Industria Pesada	0	0.65	1.00	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
EQ	Equipamiento	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

TABLA 53. Derechos de Desarrollo Adicionales

USOS DE SUELO		100% DE DERECHOS DE DESARROLLO QUE SE PUEDE ADQUIRIR					50% DE DERECHOS DE DESARROLLO QUE SE PUEDE ADQUIRIR					30% DE DERECHOS DE DESARROLLO QUE SE PUEDE ADQUIRIR				
CLAVE	USO	VIVIENDAS POR HECTÁREA	COS	CUS	Altura Máxima Permitida		VIVIENDAS POR HECTÁREA	COS	CUS	Altura Máxima Permitida		VIVIENDAS POR HECTÁREA	COS	CUS	Altura Máxima Permitida	
					NIVELES	METROS				NIVELES	METROS				NIVELES	METROS
CyS	Comercial y de Servicios	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
MA	Mixto Central	112	n/a	2.40	4	14.00	56	n/a	1.20	2	7.00	34	n/a	0.72	1	3.50
MB	Mixto Primario	91	n/a	1.20	2	7.00	46	n/a	0.60	1	3.50	27	n/a	0.36	1	3.50
MC	Mixto Secundario	50	n/a	0.75	1	3.50	25	n/a	0.38	1	3.50	15	n/a	0.23	0	0.00
MD	Mixto Local	48	n/a	0.60	1	3.50	24	n/a	0.30	1	3.50	14	n/a	0.18	0	0.00
HMA	Habitacional Mixto Densidad Muy Alta	48	n/a	0.60	1	3.50	24	n/a	0.30	1	3.50	14	n/a	0.18	0	0.00
HMB	Habitacional Mixto Densidad Alta	50	n/a	0.75	1	3.50	25	n/a	0.38	1	3.50	15	n/a	0.23	0	0.00
HMC	Habitacional Mixto Densidad Media	45	n/a	0.00	0	0.00	23	n/a	0.00	0	0.00	14	n/a	0.00	0	0.00
HMD	Habitacional Mixto Densidad Baja	36	n/a	0.60	1	3.50	18	n/a	0.30	1	3.50	11	n/a	0.18	0	0.00
HR	Habitacional Mixto Rural	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
HA	Habitacional Densidad Muy Alta	48	n/a	0.60	1	3.50	24	n/a	0.30	1	3.50	14	n/a	0.18	0	0.00
HB	Habitacional Densidad Alta	50	n/a	0.75	1	3.50	25	n/a	0.38	1	3.50	15	n/a	0.23	0	0.00
HC	Habitacional Densidad Media	45	n/a	0.00	0	0.00	23	n/a	0.00	0	0.00	14	n/a	0.00	0	0.00
HD	Habitacional Densidad Baja	36	n/a	0.60	1	3.50	18	n/a	0.30	1	3.50	11	n/a	0.18	0	0.00
HE	Habitacional Densidad Muy Baja	15	n/a	0.00	0	0.00	8	n/a	0.00	0	0.00	5	n/a	0.00	0	0.00
HF	Habitacional Campestre	0	n/a	0.00	0	0.00	0	n/a	0.00	0	0.00	0	n/a	0.00	0	0.00
IL	Industria Ligera	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
IM	Industria Media	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
IP	Industria Pesada	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a
EQ	Equipamiento	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a	0	n/a	n/a	n/a	n/a

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

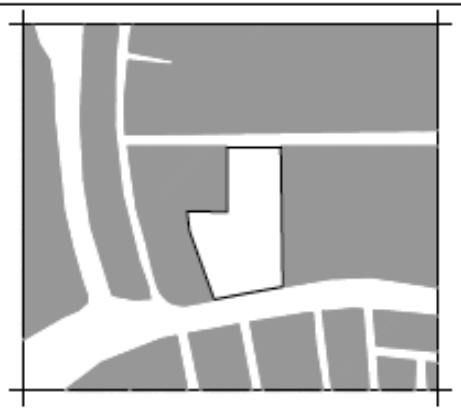
PLADESU
CAPACITACIÓN

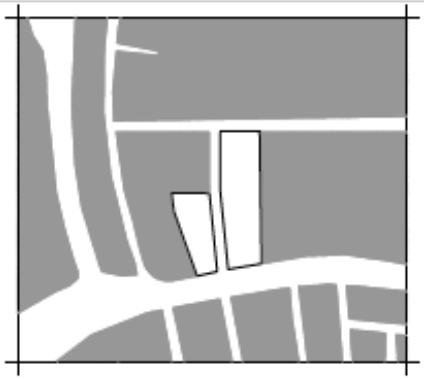
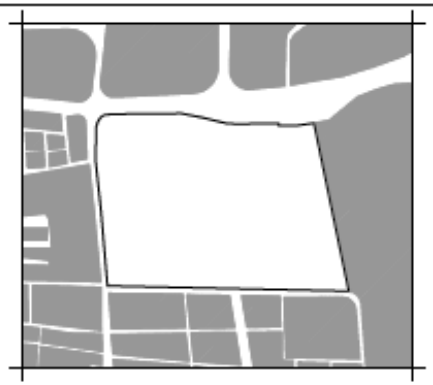
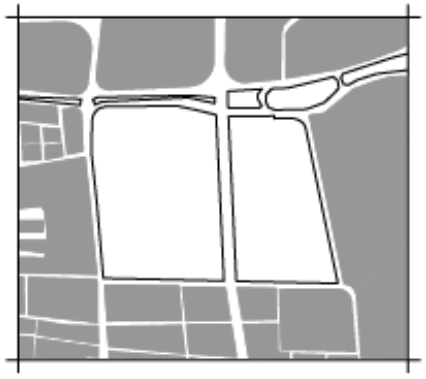
TABLA 54. Tabla Normativa de Aprovechamiento Adicional

Clave	Porcentaje Máximo a incrementar del total de Derechos Adicionales aplicables	Estructura Urbana Obligatoria				Porcentaje de la superficie total del predio para transmisión gratuita adicional establecida en la normatividad estatal
		VT	VS	VP	Superficie máxima obligatoria de Manzana (m^2)	
A0	100 (Tercer escalafón)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
A1	30 (Primer escalafón)	n/a	n/a	n/a	10,000	n/a
A2	50 (Segundo escalafón)	*	n/a	n/a	10,000	n/a
B1	30 (Primer escalafón)	n/a	n/a	n/a	10,000	n/a
B2	50 (Segundo escalafón)	n/a	*	*	10,000	2.50 % adicional
B3	100 (Tercer escalafón)	*	*	*	10,000	5.00 % adicional
C1	50 (Segundo escalafón)	n/a	*	*	10,000	2.50 % adicional
C2	100 (Tercer escalafón)	*	*	*	10,000	5.00 % adicional

A0. Proyectos de vivienda en predios o lotes de superficie mínima de 180.00m^2 y hasta 1,000.00m^2, que se ubiquen dentro de los polígonos identificados como zonas con potencial de reaprovechamiento dentro del presente Programa y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano de las siete delegaciones municipales. Los proyectos de vivienda de este tipo no tendrán un mínimo obligatorio de cajones de estacionamiento, pero tendrán un límite máximo de 1.20 cajones de estacionamiento por vivienda.

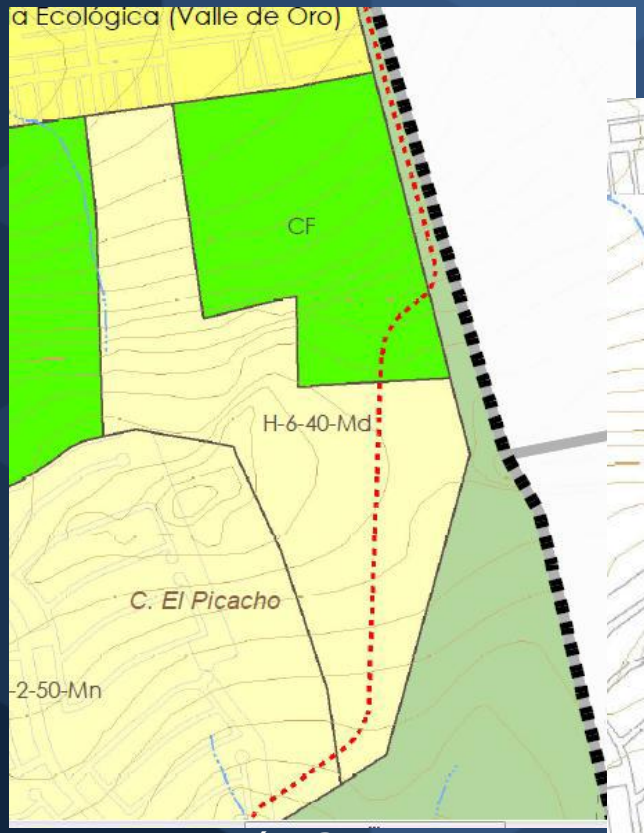
A1. Proyectos o desarrollos inmobiliarios en predios o lotes con superficie de hasta 10,000m^2.



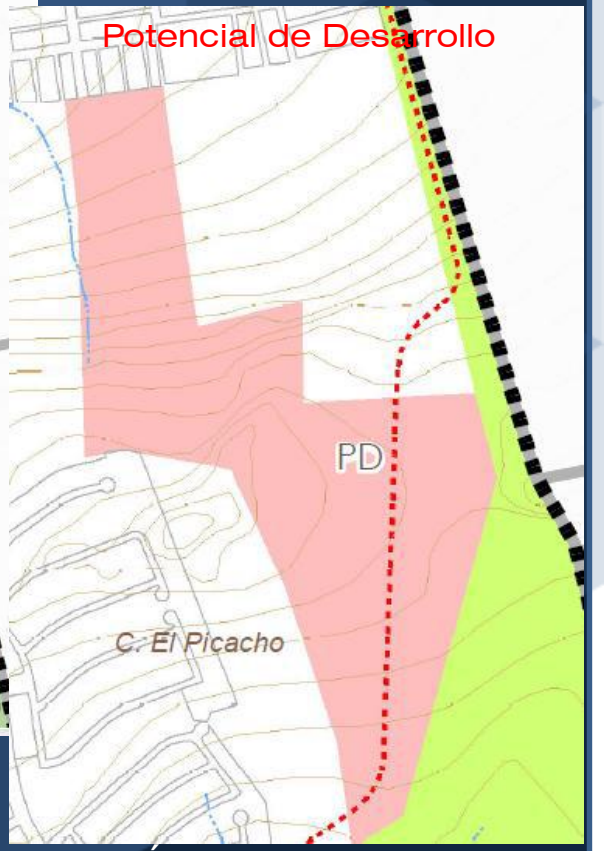
A2. Proyectos o desarrollos inmobiliarios en predios o fracciones con superficie de hasta 20,000m² que incluyan la construcción de vialidades públicas conectadas de jerarquía terciaria.	
B1. Nuevos Proyectos o desarrollos inmobiliarios en predios, lotes o fracciones con superficie mayor de 20,000 m² y hasta 50,000m². Asimismo, se realizará la transmisión gratuita al Municipio de la superficie equivalente por vivienda adicional definida en la presenta Tabla, al interior del predio.	
B2. Nuevos Proyectos o desarrollos inmobiliarios en predios o fracciones con superficie mayor de 20,000 m² y hasta 50,000m², que incluyan la construcción de vialidades públicas abiertas de jerarquía vial secundaria y/o terciaria que permitan generar conexiones en la red vial existente. Asimismo, se realizará la transmisión gratuita al Municipio de la superficie equivalente por vivienda adicional definida en la presenta Tabla, al interior del predio.	

Caso Corregidora

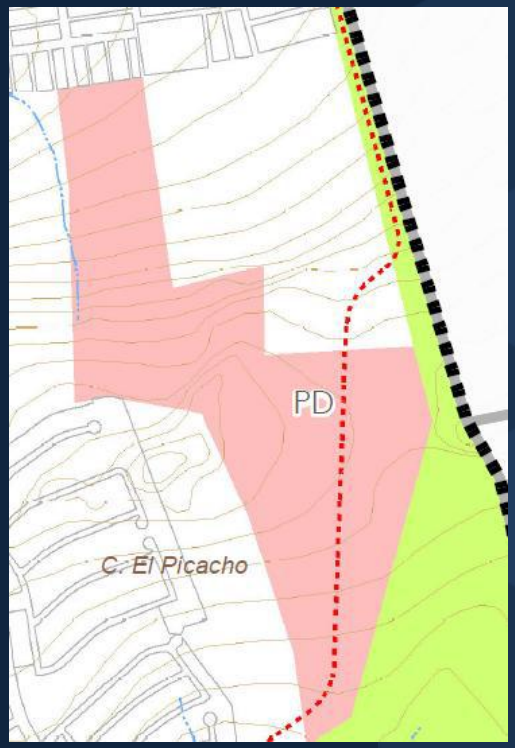
Zonificación	H-6-40-MD
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	**30**



Zonificación Secundaria



Área de Actuación



En *Áreas de Actuación con Potencial de Desarrollo* y *Áreas de Actuación con Potencial de Reciclamiento* se podrá incrementar la densidad y número de niveles de construcción, de la siguiente forma:

ALTURA Y DENSIDAD CLASIFICADA DIRECTAMETE	ALTURA Y DENSIDAD CON APLICACIÓN DE LA NORMA
2 niveles, densidad baja	6 niveles, densidad media
2 niveles, densidad media	6 niveles, densidad alta
3 niveles, densidad baja	7 niveles, densidad media
3 niveles, densidad media	8 niveles, densidad alta
3 niveles, densidad alta	8 niveles, densidad alta
4 niveles, densidad baja	9 niveles, densidad media
4 niveles, densidad media	9 niveles, densidad alta
4 niveles, densidad alta	9 niveles, densidad alta
6 niveles, densidad media	12 niveles, densidad alta
6 niveles, densidad alta	12 niveles, densidad alta

Zonificación	H-12-40-Alt
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	**60**

Norma de Ordenación General N°10

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Ley de Ingresos Municipal

(Incremento de Niveles Y Densidad)

9. Por la aplicación del beneficio de la Norma de Ordenación No. 10 en áreas de Actuación de Potencial de Desarrollo y Potencial de Reciclamiento hasta los primeros 100m² de superficie del predio indicado en el comprobante de propiedad, causará y pagará:

ALTURA Y DENSIDAD CLASIFICADA DIRECTAMENTE	ALTURA Y DENSIDAD CON APLICACIÓN DE LA NORMA	IMPORTE PRIMEROS 100 M²
2 niveles, densidad baja	6 niveles, densidad media	$ 6,625.00
2 niveles, densidad media	6 niveles, densidad alta	$ 7,453.00
3 niveles, densidad baja	7 niveles, densidad media	$ 6,625.00
3 niveles, densidad media	8 niveles, densidad alta	$ 7,453.00
3 niveles, densidad alta	8 niveles, densidad muy alta	$ 8,281.00
4 niveles, densidad baja	9 niveles, densidad media	$ 6,625.00
4 niveles, densidad media	9 niveles, densidad alta	$ 7,453.00
4 niveles, densidad alta	9 niveles, densidad muy alta	$ 8,281.00
6 niveles, densidad media	12 niveles, densidad alta	$ 7,453.00
6 niveles, densidad alta	12 niveles, densidad muy alta	$ 8,281.00

Por el cobro de los metros cuadrados excedentes de acuerdo a la superficie del predio y en relación con la tabla anterior, adicionalmente se pagará la cantidad que resulte de la aplicación de la siguiente fórmula:

(89.00 x N° de m² excedentes/ factor único, considerando:

ALTURA Y DENSIDAD CLASIFICADA DIRECTAMENTE	ALTURA Y DENSIDAD CON APLICACIÓN DE LA NORMA	FACTOR UNICO
2 niveles, densidad baja	6 niveles, densidad media	30
2 niveles, densidad media	6 niveles, densidad alta	20
3 niveles, densidad baja	7 niveles, densidad media	30
3 niveles, densidad media	8 niveles, densidad alta	20
3 niveles, densidad alta	8 niveles, densidad muy alta	10
4 niveles, densidad baja	9 niveles, densidad media	30
4 niveles, densidad media	9 niveles, densidad alta	20
4 niveles, densidad alta	9 niveles, densidad muy alta	10
6 niveles, densidad media	12 niveles, densidad alta	20
6 niveles, densidad alta	12 niveles, densidad muy alta	10

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

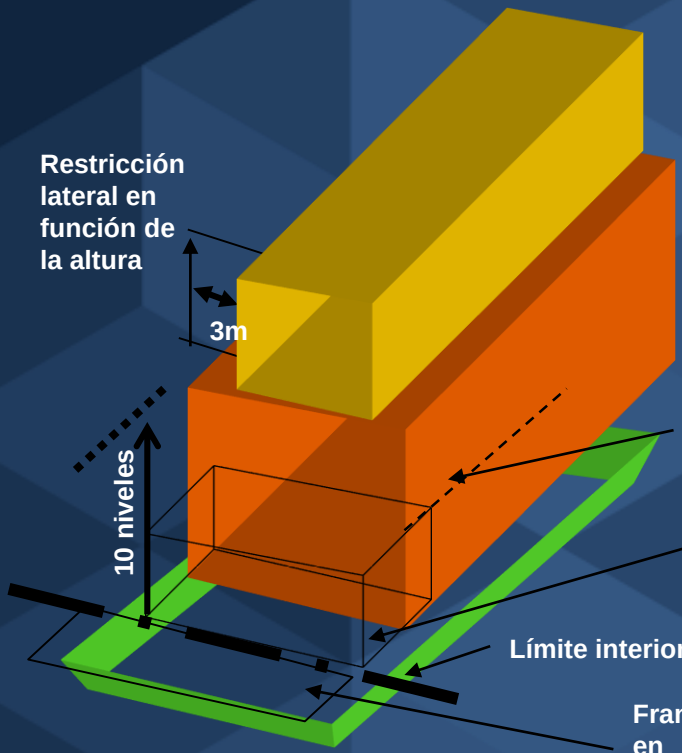
PLADESU
CAPACITACIÓN

Caso CDMX

NGO 10

Esta norma es aplicable únicamente en las zonas y vialidades que señale el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano correspondiente. (NPV/APD/AR)

Incremento de 20% en la demanda de estacionamientos



SUP. DEL PREDIO M2	No. DE NIVELES MÁXIMOS	RESTRICCIONES MÍNIMAS LATERALES (M)	ÁREA LIBRE %
1000 – 1500 y frente mínimo de 15m	11	3.0	30
1,501 – 2,000	13	3.0	30
2001 - 2500	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

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

NGO 26

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

Ciudad Central

6 NIVELES
PB + 5 NIVELES
CIUDAD CENTRAL

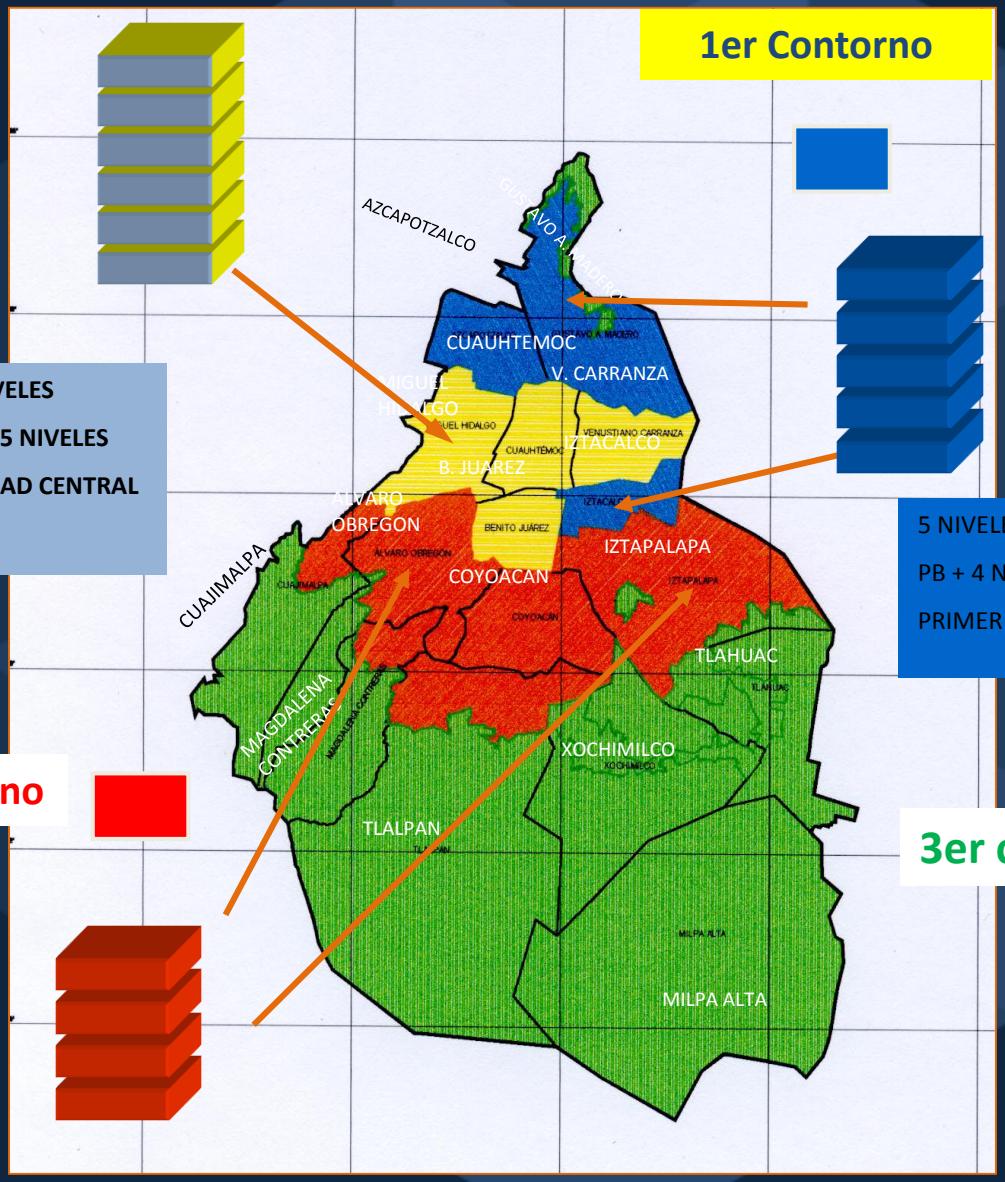
1er Contorno

5 NIVELES
PB + 4 NIVELES
PRIMER CONTORNO

2do Contorno

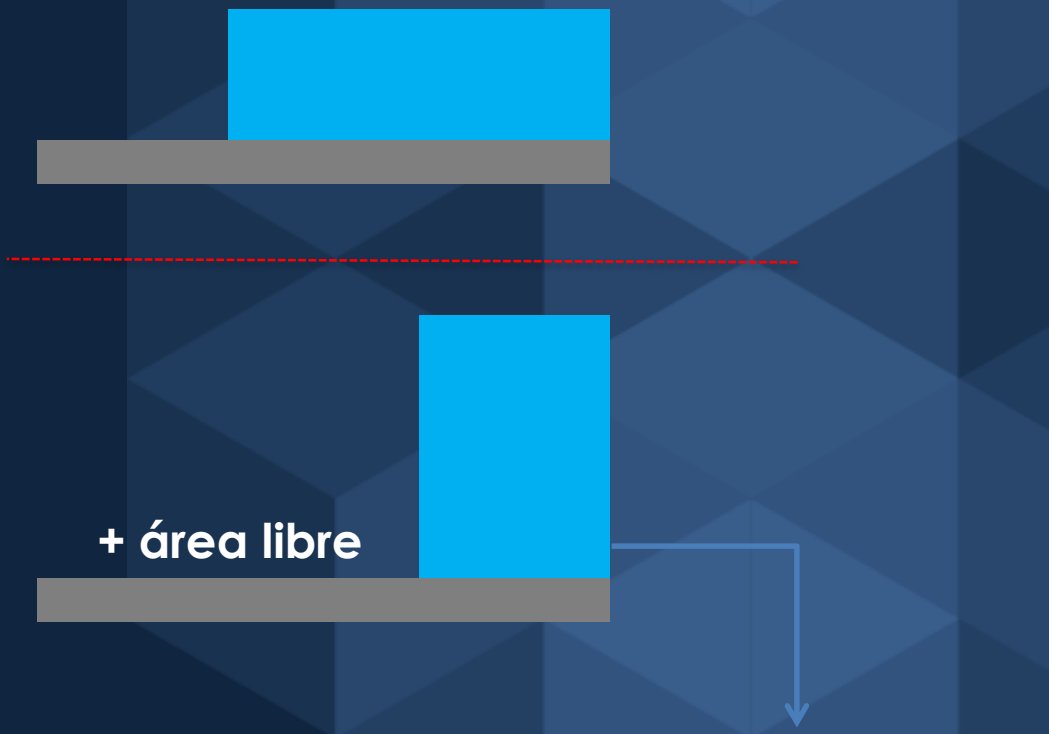
4 NIVELES
PB + 3 NIVELES
SEGUNDO CONTORNO

3er contorno



Poligono de Actuación Constructivo

Propósito	Relocalización de usos, así como la redistribución del potencial constructivo determinado por los PDDU, sin modificar las disposiciones de la zonificación vigente (CUS) obteniendo el máximo de aprovechamiento de uno o más predios constituidos
Permite	❖Relotificar ❖Relocalizar los usos de suelo y destinos ❖Redistribuir el potencial constructivo


+ área libre
Incremento de altura

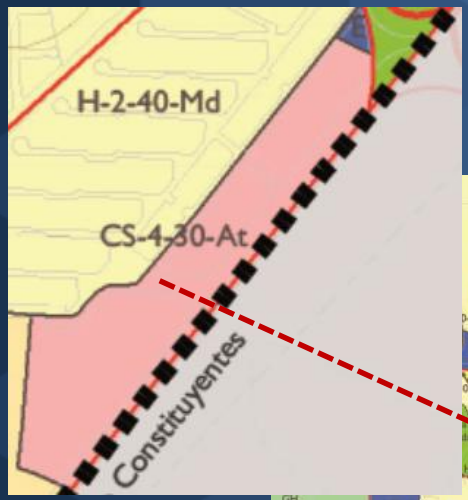
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

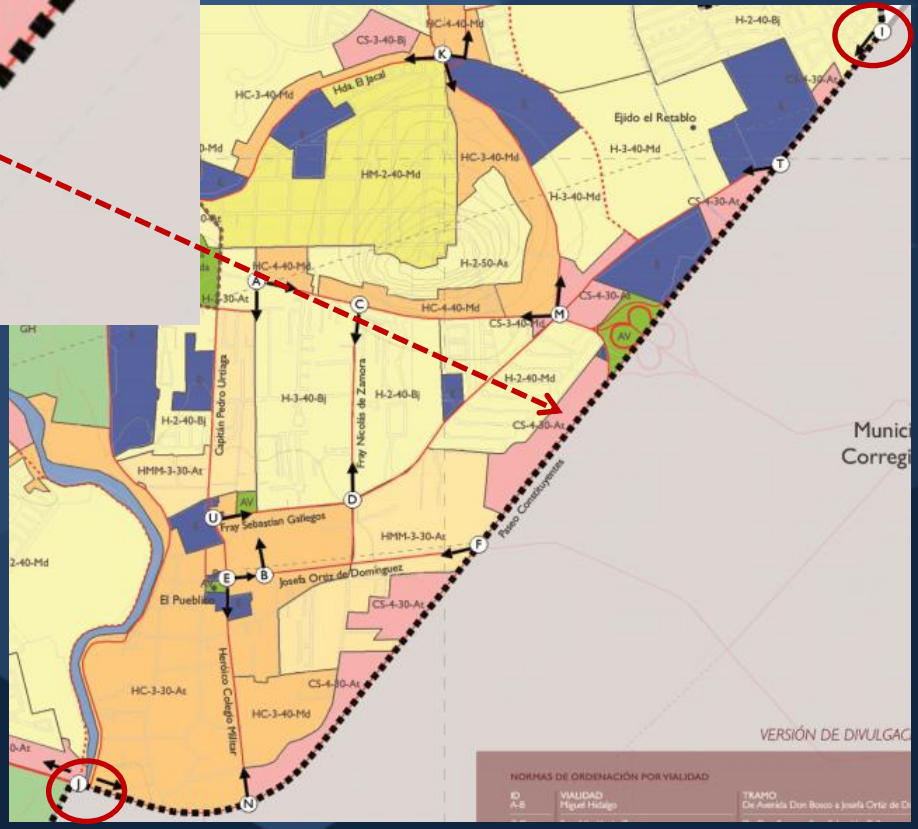
Zonificación Base	CS-4-30-At
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	55
Niveles	4
Desplante	3500 m2
Sup Máxima de Construcción	14000 m2

Zonificación por Vialidad	CS-6-40-MAt
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	73
Niveles	6
Desplante	3000 m2
Sup Máxima de Construcción	18000 m2

Zonificación Secundaria



Norma de Ordenación por vialidad



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

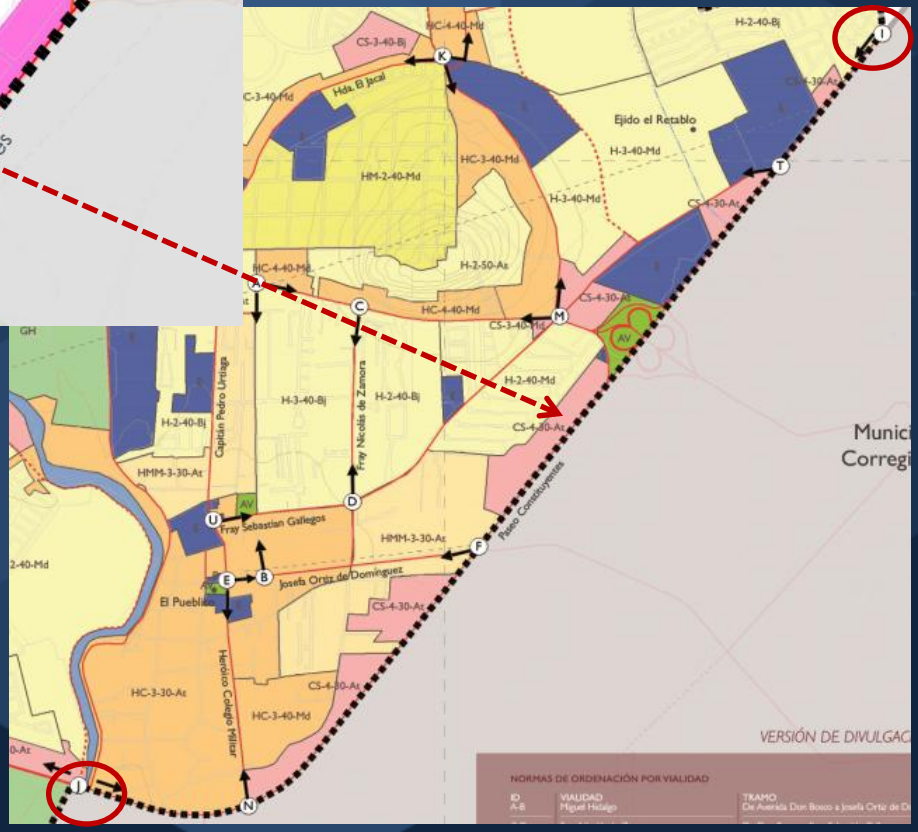
PLADESU
CAPACITACIÓN

Zonificación por Vialidad	CS-6-40-MAt
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	73
Niveles	6
Desplante	3000 m2
Sup Máxima de Construcción	18000 m2

Polígono de Actuación Constructivo	CS-12-70-MAt
Superficie	5000 m2
Viviendas permitidas	73
Niveles	12
Desplante	1500 m2
Sup Máxima de Construcción	18000 m2

Área de Actuación

Norma de Ordenación por vialidad



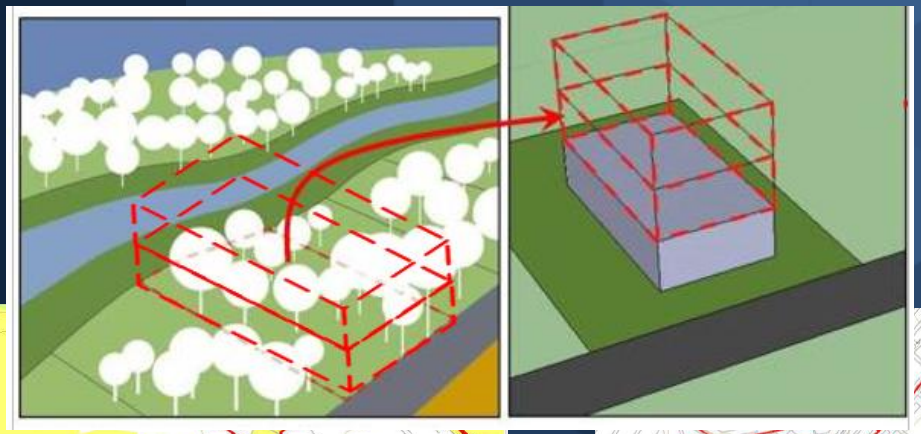
Transferencia de Potencialidad de Desarrollo

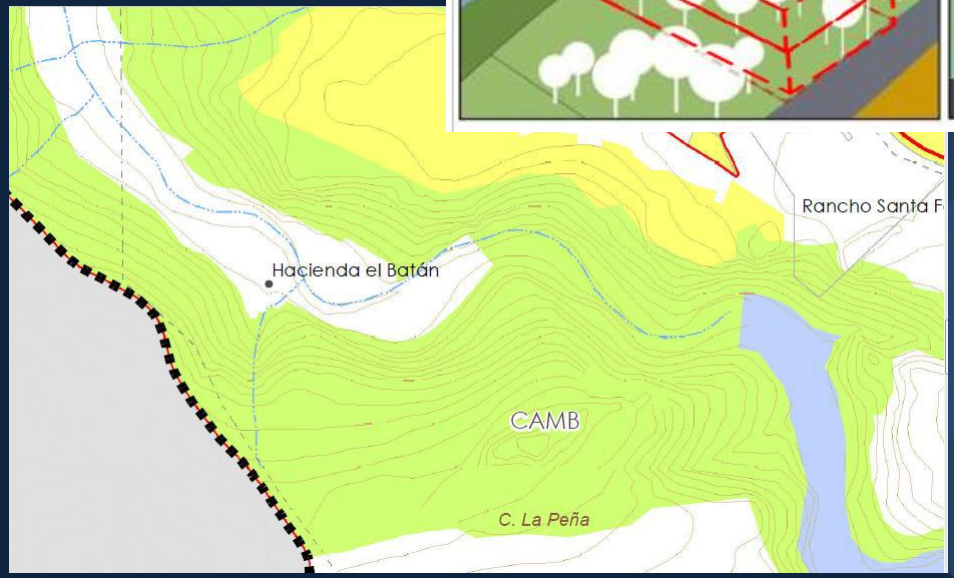
Propósito	Compra de derechos de desarrollo (incremento de superficie de construcción) de un predio emisor a un predio transmisor “M2 de construcción”
Permite	❖ Incremento de Coeficiente de Utilización de Suelo (CUS) ❖ + Niveles ❖ Ocupación de + área libre Coeficiente de Ocupación de Suelo (COS)

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Caso Corregidora



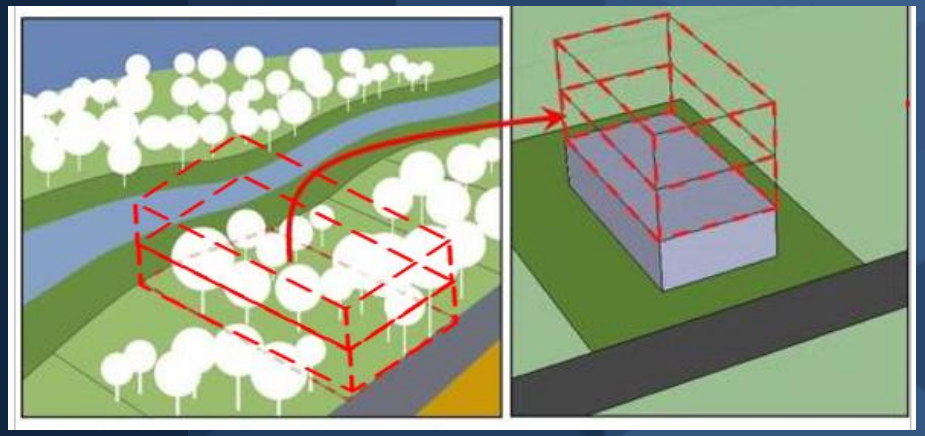


Conservación Ambiental

Potencial de Desarrollo

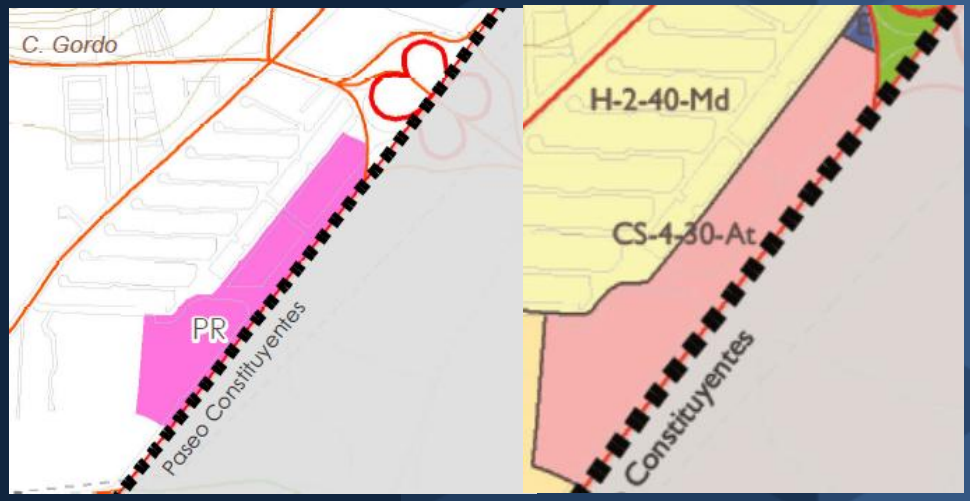
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



Pago de la transferencia
% Fondo o Fideicomiso
% Propietario

% Regresa al predio emisor



AV. CONSTITUYENTES

Superficie terreno	3,467.96	m2
Zonificación de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	CS 6/40	
CUS	3.6	
Superficie de construcción permitida en 6 niveles	12,484.65	m2
Superficie de construcción existente	1,653.03	m2
Superficie de construcción a incrementar por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (STPDU)	3,676.21	m2
Total m2 a construir	14,507.83	m2
m2 a pagar por STPDU	1,021	m2

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Calculo de Transferencia de Potencialidad Paseo de la Reforma N° 180		
Superficie terreno	2,383.00	m^2
Zonificación de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano	HM 40/20/Z	
CUS	32.00	
Superficie de construcción permitida en 40 niveles	76,256.00	m^2
Superficie de construcción a incrementar por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (STPDU) por concepto de ocupación de área libre.	2,764.84	m^2
Total m^2 a construir	66,526.66	m^2
m^2 a pagar por STPDU	86.40	m^2
Costo por m^2 de acuerdo al avalúo AT(OS)-08790*	~~62,871.78~~	m.n.
Total a pagar por STPDU	**$ 5,432,200.38**	m.n.

Nota: *Emitido por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario Dirección de Avalúos.
Se cuenta con una área libre de 115.59 m^2, autorizada en el resolutivo de fecha 22 de octubre de 20

Superficie de construcción a incrementar por aplicación del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano (STPDU) por concepto de ocupación de remetimiento de altura en los niveles 19 al 22 permitidos.	305.69	m^2
Total m^2 a construir	34,708.14	m^2
m^2 a pagar por STPDU	27.79	m^2
Costo por m^2 de acuerdo al avalúo AT(OS)-09636*	19,153.35	m.n.
Total a pagar por STPDU	**$ 532,271.59**	m.n.

Nota: *Emitido por la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario Dirección de Avalúos.
Se cuenta con una área libre de 2,248.08 m^2 (55.53%).

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Curso
"Gestión y Administración del Desarrollo Urbano"

Regulaciones de Suelo y Trámites Administrativos del DU

D.A.H. José Eduardo Casas de Alba

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Administración Urbana

LA ADMINISTRACIÓN URBANA es la estructura de orden público, establecida bajo un marco de actuación programática institucional, para operar, controlar y regular las actividades que inciden en el medio urbano y que contempla la emisión de las resoluciones administrativas de las diversas acciones urbanas.

Administración
Urbana

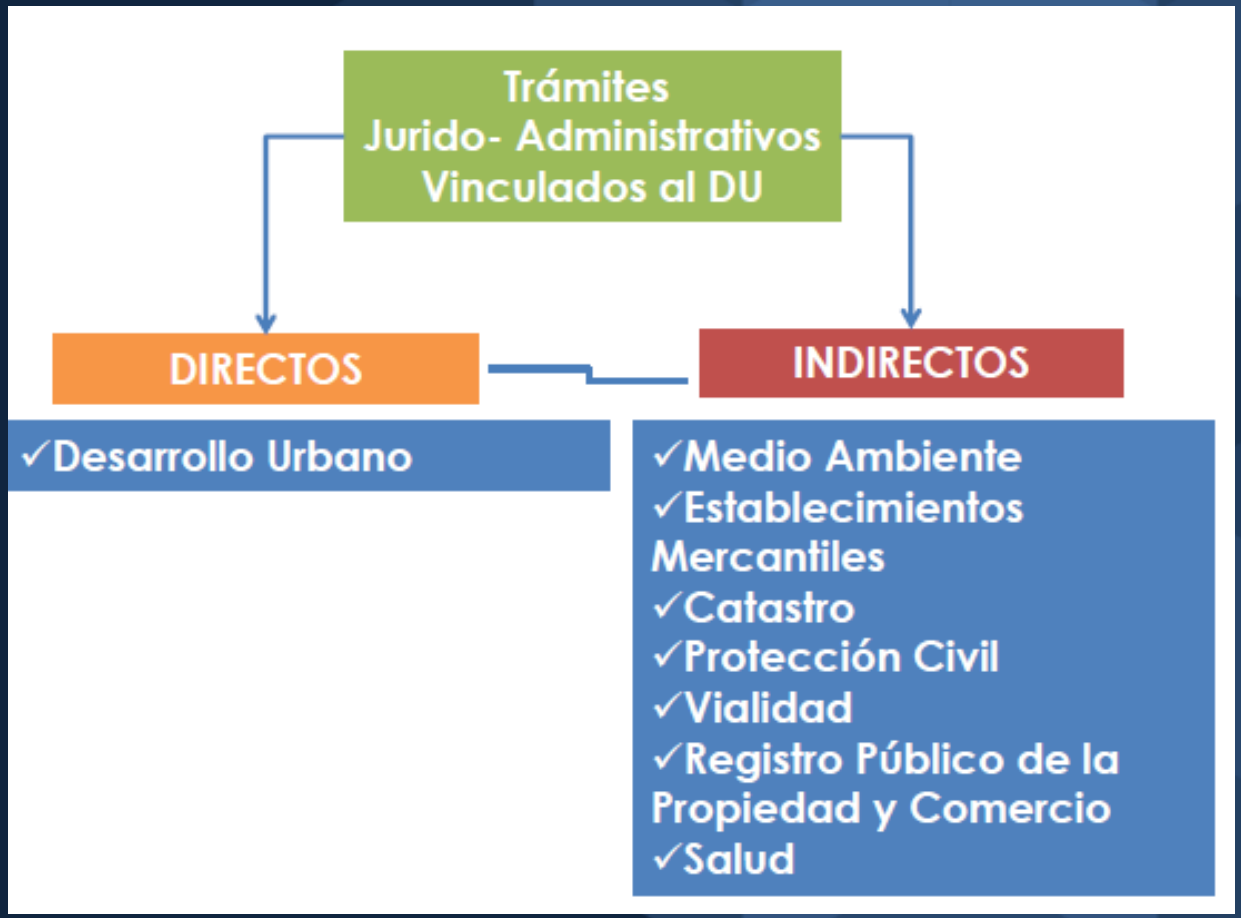
PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Administración Urbana

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Trámites DIRECTOS del Desarrollo Urbano

Uso de Suelo

Construcción

Normatividad Urbana

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Desarrollo y Construcción

- Afectación al Suelo
- Demolición
- Factibilidad Servicios
- Construcción

Operación de Inmuebles

- Permisos de Operación
- Publicidad Exterior
- Protección Civil

Regulación de la Propiedad

- Catastro
- Registro de la Propiedad
- Agua y Drenaje

Gestión Urbana

- Uso de Suelo
- Instrumentos del DU
- Regulaciones de PDU

Aprovechamientos

- Uso de vía pública
- Mercados etc.
- Mobiliario Urbano

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Juicio de Lesividad

¿Qué es el Juicio de Lesividad? Es una figura procesal de la jurisdicción contencioso-administrativa a través de la cual una autoridad administrativa puede demandar la nulidad de un acto anterior que constituya derechos en favor de un particular y que hubiere sido emitido de forma ilegal y en afectación del interés social o de la administración.

Juicio de Lesividad

La Ley de Desarrollo Urbano del DF, refiere en su artículo 89, que las constancias, certificados, permisos, licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones, dictámenes y demás actos administrativos que hubieran sido celebrados por error, dolo o mala fe, serán declarados nulos por la Administración Pública. También los revocará de oficio cuando no cumplan con las disposiciones legales aplicables o sobrevengan cuestiones de interés público.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Hoy en día la justicia administrativa en Querétaro sólo permite que sea un particular el que pueda impugnar una acción gubernamental en la vía jurisdiccional cuando exista un acto que afecte a sus intereses; la acción de lesividad introduciría un nuevo elemento que es ya indispensable, un proceso administrativo especial a través del cual la propia administración pública podría demandar la anulación de un acto administrativo anterior que declaró o constituyó derechos a favor de un particular, pero que quizá lo hizo de forma ilegal o en contra de los propios intereses de la sociedad o de la administración.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

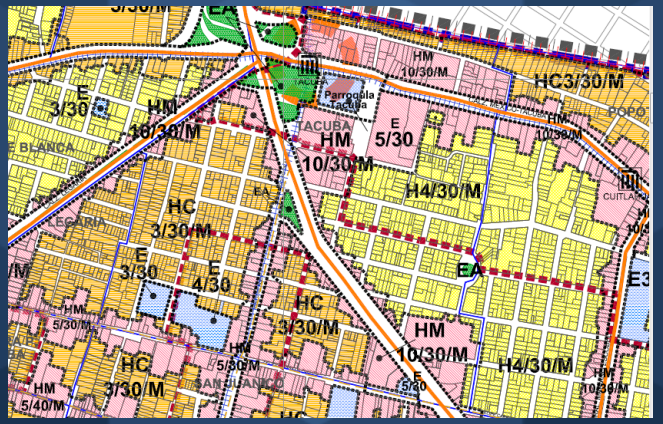
PLADESU
CAPACITACIÓN

Art 95 fracción VII. La Secretaría y las Delegaciones podrán **ordenar al Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal**, la **custodia del folio real del predio** de manera fundada y motivada, cuando se trate de un procedimiento administrativo de revocación, relacionado con desarrollo urbano, construcciones, inmuebles u ordenamiento territorial, para evitar **la inscripción de actos que impidan la ejecución de la resolución del fondo del asunto.** (RLDUDF)

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Ciudad de México
Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda
2011
Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo
FECHA DE EXPEDICIÓN: 14 DE JULIO DEL 2011
FOLIO N°
DATOS DEL PREDIO O INMUEBLE
PRADO NORTE
LOMAS DE CHAPULTEPEC
MIGUEL HIDALGO
ESTUDIOS FOTOGRAFICOS
2011
seduvi
CERTIFICACIÓN
052500



Artículo 112. Los notarios y demás fedatarios públicos con facultades para ello, podrán **autorizar definitivamente** el instrumento público correspondiente a actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, **previa comprobación** de la existencia de las **constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación con la utilización o disposición de áreas o predios**, de conformidad con lo previsto en esta Ley, la legislación estatal de Desarrollo Urbano y otras disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Así mismo, tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, **cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar los planes o programas** a los que se refiere esta Ley, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área Urbanizable.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Artículo 28. Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal en la materia, y en congruencia con las normas oficiales mexicanas en la materia.

Las autoridades públicas encargadas de la ejecución de los planes y programas referidos en este artículo **tienen la obligación de facilitar su consulta pública de forma física en sus oficinas y de forma electrónica, a través de sus sitios web, en términos de la legislación en materia de transparencia.** (LGAHOTDU)

Artículo 94. Constituye un **derecho** de las personas **obtener información gratuita**, oportuna, veraz, pertinente, completa y en **formatos abiertos de las disposiciones de planeación urbana y Zonificación que regulan el aprovechamiento de predios en sus propiedades, barrios y colonias.** (LGAHOTDU)

http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Municipios

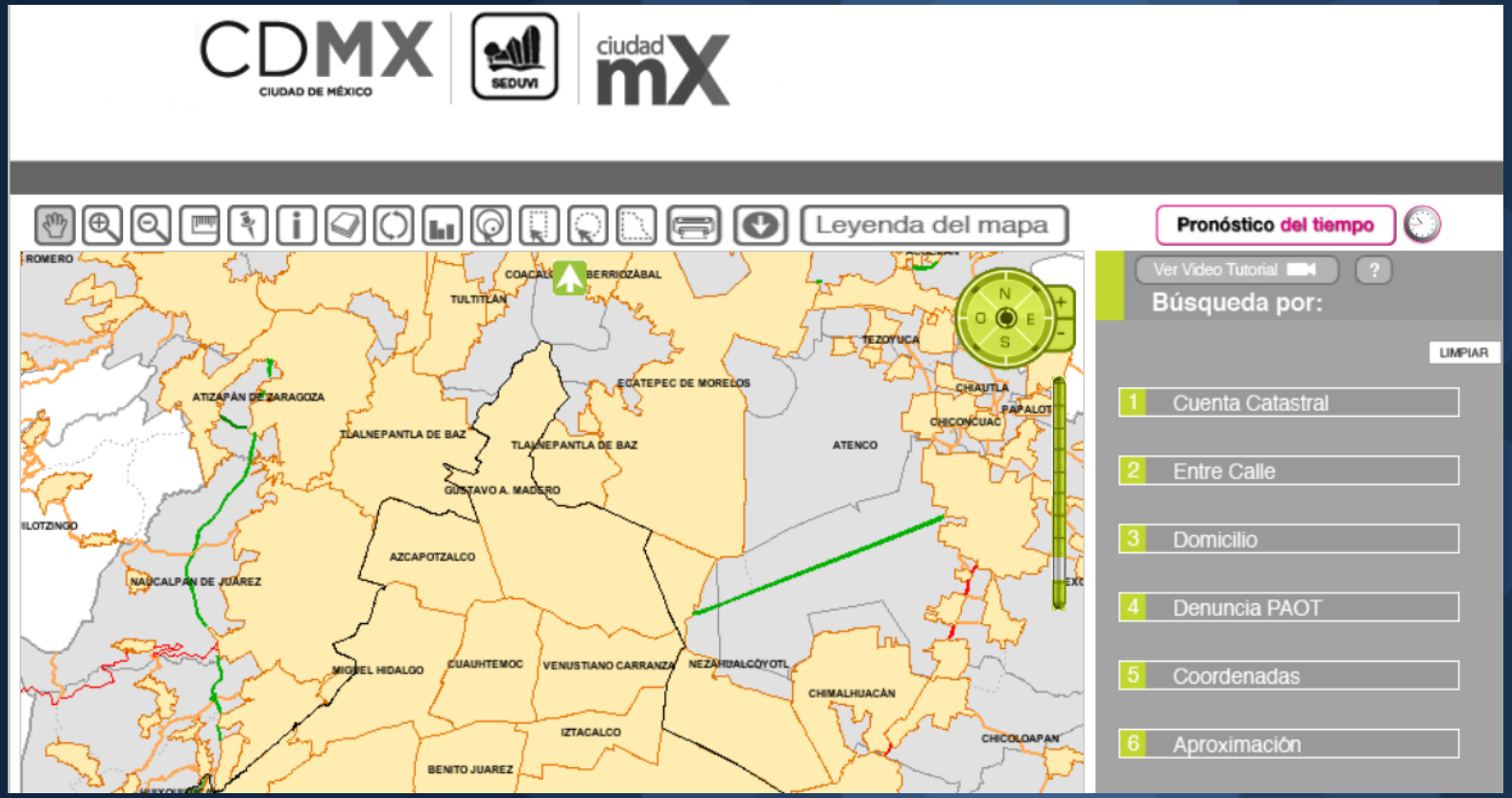
- Factibilidad Uso de Suelo
- Cedula Informativa de Zonificación
- Informe de Uso de Suelo
- Dictamen de Uso de Suelo
- Dictamen de Trazos, Usos y Destinos
- Licencia de Uso de Suelo
- Cedula de Compatibilidad Urbanística
- Certificado de Uso de Suelo
- Constancia de Alineamiento y compatibilidad urbanística

CDMX

- Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo.

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

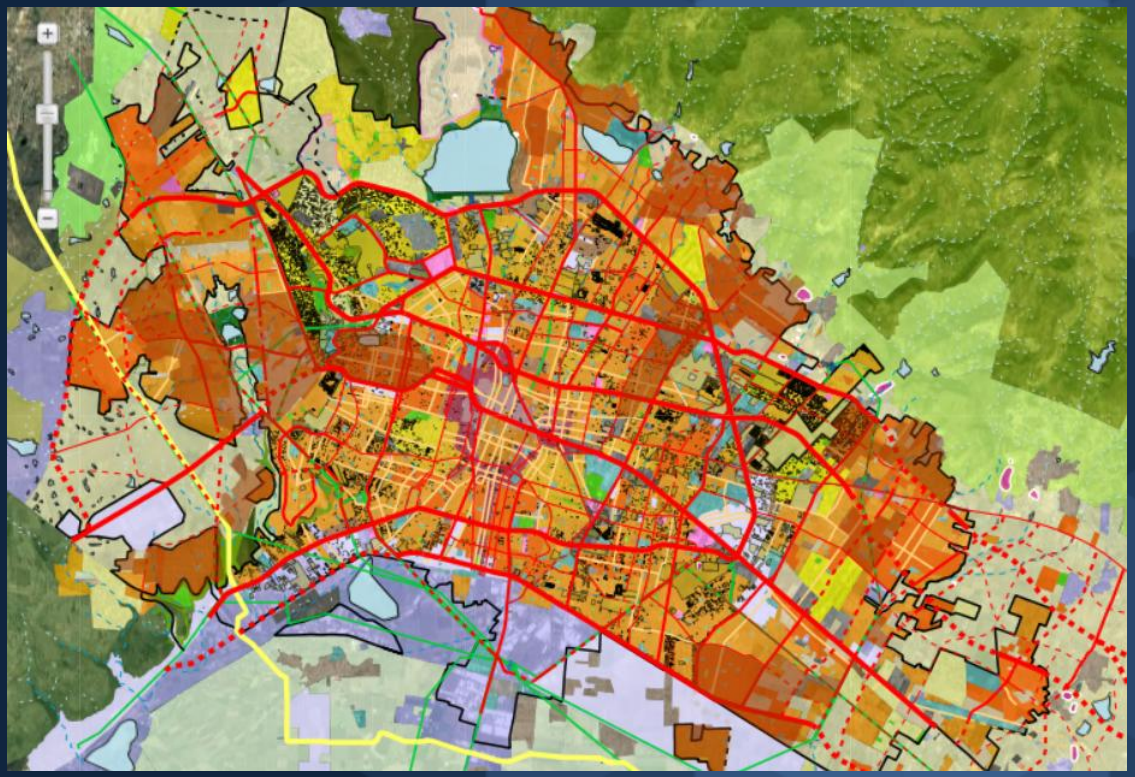


http://ciudadmx.cdmx.gob.mx:8080/seduvi

http://www.seduvi.cdmx.gob.mx/

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN



https://www.youtube.com/watch?v=vprTZI4BK3c

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

CERTIFICADOS DE USO DE SUELO CDMX

Certificado Digital

Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo

Certificado de Acreditación de Derechos Adquiridos

https://www.youtube.com/watch?v=vprTZI4BK3c

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU
CAPACITACIÓN

Certificado de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos

ORIGEN

- Escritura con uso
- Licencia de construcción
- Certificado de uso de Suelo
- Apertura de Establecimiento
- Licencia de Funcionamiento

CONTINUIDAD

- Boleta predial (uso y superficie)
- V° B° de Seguridad y Operación
- Contratos de Arrendamiento
- RFC y pagos anuales
- Cuotas patronales

(SE ELIMINA CON UNA FUSIÓN O SUBDIVISIÓN DE PREDIOS)

El lote mínimo divisible para una subdivisión se determinará en función de la densidad donde se ubique el terreno, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 4

Densidad	Lote Mínimo Divisible m²
Muy Alta	200
Alta	300
Media	400
Baja	700
Mínima	1,000
Aislada	2,000

El frente mínimo de un lote se establece en la tabla 3 del apartado 2.6 Lote Tipo y Frente.

Para aquellos predios que se ubiquen en densidad Muy Alta o Alta, que se encuentren ya físicamente subdivididos, habitados, construidos, y que se identifiquen como una situación de hecho por la Dirección de Desarrollo Urbano, podrán ser subdivididos por una solo ocasión sin cumplir con las superficies y frentes mínimos establecidos en el presente. El máximo de fracciones resultantes que no cumplan con dichas especificaciones no podrá exceder a tres.

2.9. HOMOLOGACIÓN POR DERECHOS ADQUIRIDOS.

El derecho adquirido se puede definir como el acto realizado que introduce un bien, una facultad o un provecho al patrimonio de una persona, y ese hecho no puede afectarse, ni por la voluntad de quienes intervinieron en el acto, ni por disposición legal en contrario.

La Homologación por Derechos Adquiridos tiene por objeto reconocer los derechos que hubiese obtenido un inmueble con anterioridad a la entrada en vigor de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano a través de un Dictamen de Uso de Suelo.

Los predios que hayan obtenido un Cambio de Uso de Suelo publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio (RPPC), y este no se encuentre referido en la Zonificación Secundaria de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, podrán obtener un Dictamen de Uso de Suelo Homologado, donde se reconozcan los derechos adquiridos y se establezca el uso, altura, área libre y densidad de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 5

Uso Anterior	Altura en Niveles	Área Libre %	Densidad
Habitacional hasta 50 hab/ha (H0.5)	3	60	Aislada
Habitacional hasta 100 hab/ha (H1)	3	50	Mínima
Habitacional hasta 200 hab/ha (H2)	3	40	Media
Habitacional hasta 300 hab/ha (H3)	3	30	Alta
Habitacional hasta 499 hab/ha	4	30	Alta
Habitacional a partir de 500 hab/ha	4	30	Muy alta
Centro Urbano / Centro de Barrio	2	20	-
Corredor Urbano / Comercio y Servicios / Comercios y Servicios para la Industria	4	20	-
Industria	2	20	-

PLADESU
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE S.C.

PLADESU

CAPACITACIÓN

www.pladesu.com

PLADESU CDMX
San Borja 1208, colonia Narvarte Poniente
Delegación Benito Juárez
0155 55591858

PLADESU QRO.
Callejón de Don Gregorio 31-A
Colonia el Pueblito, Municipio de Corregidora
01442 2253088