

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

**Transferencia de Potencialidad, una alternativa para la Conservación de los
Inmuebles Históricos**

Dra. Susana Fernández Águila

*Instituto Mexicano de Valuación del Distrito Federal A.C.
Av. Insurgentes Sur 348 Piso 6, Col. Roma Sur,
Delegación Cuauhtémoc, C.P. 06700, México, D.F.
Colegio de Valuadores de México, A.C.
Av. Insurgentes Sur 1480 Piso 2, Col. Actipan,
Delegación Benito Juárez, C.P. 03230, México, D.F.*

*Teléfonos: 55843676/ 55491458
044 55 54185050
Correo: gruposutansa@prodigy.net.mx*

Resumen

La salvaguarda y conservación de la arquitectura patrimonial a través de la transferencia de potencialidad, dará oportunidad a su reincorporación y sustentabilidad económica.

La estructura de esta investigación está basada en la normatividad de los inmuebles catalogados a nivel internacional, estatal y local como introducción para llegar al instrumento de Transferencia de Potencialidad en México.

Para entender la transferencia de Potencialidad es de vital importancia referenciar las normas de ordenación para proyectos del Distrito Federal, México.

El Distrito Federal se compone de 16 delegaciones, y es, en la delegación Cuauhtémoc donde se ubica la zona de estudio, que es la Colonia Roma, donde se encuentra el 10% de los inmuebles catalogados a nivel nacional.

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

La aportación de esta investigación es reflexionar sobre la importancia de encontrar el adecuado equilibrio en función de una “Reconfiguración Urbana para la consolidación Patrimonial”, que dará como resultado rescatar y disfrutar nuestra Arquitectura Patrimonial.

“No se puede defender lo que no se ama, y no se puede amar lo que no se conoce”

INTRODUCCIÓN

La práctica profesional en la valuación inmobiliaria en la Ciudad de México, nos lleva a darnos cuenta de la necesidad de contribuir a la protección del patrimonio inmobiliario a través de una valoración adecuada de la edificación catalogada, por qué, porque vivimos en una ciudad histórica.

La arquitectura patrimonial de México es la herencia que generaciones anteriores, a través de sus edificaciones en un contexto urbano nos representa su entorno social, político, económico y cultural, protegida por un conjunto de leyes de organismos nacionales apoyados en normas y tratados internacionales.

Una ciudad es un espacio, donde sus habitantes son creadores de costumbres que se van arraigando a lo largo de los años; en ocasiones, la ciudad se hace invisible a fuerza de verla diariamente; en otras, la distancia la devuelve enriquecida por la nostalgia.

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

Las ciudades también se miden por la profundidad de sus raíces, por la variedad de sus frutos, por su presencia en la memoria colectiva. Nadie pensaría en una ciudad, su ciudad, como un hecho aislado, como una visión única de fotografía. A cada paso, a cada momento, los recuerdos y las vivencias se entretajan para darnos un todo que mezcla sueños y realidades; vivencias propias y extrañas, quizá contadas por nuestros abuelos, quizá leídas en algún viejo libro.

En un tiempo donde el estrés y lo desechable son una constante, la historia se vuelve un ente desconocido y en muchas ocasiones “incómodo”, al cual hay que ignorar para poder dar paso “al progreso y la modernidad”.

Es entonces que los edificios y los espacios pierden su valor ante los ojos de los usuarios y se llega al grado de esperar su degradación y destrucción si no se puede hacer por propia mano, con el fin de sustituirlos por edificios contemporáneos, o peor aún, en algunos casos se sustituyen por estacionamientos mal planeados arquitectónicamente, que sólo deterioran la imagen urbana de las ciudades.

Es por esto que surgen organismos como el Instituto Nacional de Antropología e Historia “INAH” y el Instituto Nacional de Bellas Artes “INBA” que se han concientizado en la constante pérdida de espacios de gran valor, y por el desconocimiento de éstos la poca apreciación que de ellos tiene la sociedad, para defender su permanencia en el presente, evitando grandes detrimentos en nuestro acervo arquitectónico y urbano. Existe en nuestro país un gran número de ciudades y poblados históricos con características formales y ambientales de gran relevancia. La arquitectura, las calles, las plazas, el entorno natural, los monumentos arqueológicos, todo ello, en esas localidades conforma un patrimonio invaluable y una imagen de

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

enorme riqueza. “El valor patrimonial de cualquier elemento cultural, tangible o intangible, se establece por su relevancia en términos de la escala de valores de la cultura a la que pertenece” (Bonfil, 1993:2).

Ese patrimonio constituye el marco en que se desenvuelve la vida de la comunidad, las costumbres y tradiciones locales, en fin todas las actividades de la población y es, además, un atractivo fundamental para el turismo nacional y extranjero. “El patrimonio cultural expresa la solidaridad que une a quienes comparten un conjunto de bienes y prácticas que los identifica” (García, 1993:42).

El desarrollo de esas localidades ha alterado el carácter y la imagen de las mismas. La comercialización y la especulación del suelo, los cambios de uso de éste y de la edificación, la concentración vehicular, la contaminación resultante y el caos visual por la señalización comercial, por citar las más importantes, constituyen una amenaza permanente al patrimonio cultural y natural de los pueblos y ciudades. “El patrimonio es lo que se considera como propiedad transmitida por los antepasados, el patrimonio de un país” (Chanfón, 1996:53).

Dentro de las políticas urbanas en la Ciudad de México que se tienen para la preservación del patrimonio arquitectónico, la Transferencia de Potencialidad puede ser una buena alternativa; las propuestas de valoraciones adecuadas podrán auxiliar en la inversión que se requeriría para restaurar el inmueble y conserve su esencia original, proyecto que tendría que presentar el propietario de un inmueble catalogado a SEDUVI, una vez realizado el remanente de transferencia de la potencialidad de su predio, el recurso económico de éste, pueda sustentar su inmueble .

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

OBJETIVO

El objetivo de esta investigación es encontrar alternativas como la Transferencia de Potencialidad, que junto con las autoridades que regulan las normas de construcción reactiven estas edificaciones para llevarlas de nuevo a una vida remanente que le proporcione los medios para su conservación, y con esto satisfacer la necesidad de espacio en un ámbito digno y decoroso como fue en su origen.

ESTADO DEL ARTE

Legislación existente para salvaguardar la Arquitectura Patrimonial

¿Cuál es la importancia de la Arquitectura Patrimonial, para ser salvaguardada?

La edificación de acuerdo a su monumentalidad, relevancia estética, época o valores vernáculos se convierte en patrimonio cultural de toda la comunidad. Esta edificación patrimonial debe cuidarse y conservarse pues, además de sus características arquitectónicas, constituye un testigo vivo de la historia de cada localidad.

Ámbito Internacional

Dentro de la Salvaguarda de la Arquitectura Patrimonial, los tratados internacionales darán la pauta a seguir para la Conservación y Restauración tanto de sus edificios como de los espacios urbanos que los componen.

Entre los principales tratados se tiene:

Carta de Atenas, 1933

La carta de Atenas reconoció la unidad esencial de las ciudades y sus regiones circundantes. La falla de la sociedad al enfrentar las necesidades del crecimiento

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

urbano y los cambios socio-económicos hacen requerir la reafirmación de este principio en términos más específicos y urgentes.

Hoy las características del proceso de urbanización a través del mundo han hecho crítica la necesidad de un uso más efectivo de los recursos naturales y humanos. Planificar como un medio sistemático de analizar necesidades incluyendo problemas y oportunidades y guiando el crecimiento y desarrollo urbanos dentro de los límites de los recursos disponibles, es una obligación fundamental de los gobiernos en lo concerniente a los asentamientos humanos.

La planificación en el contexto contemporáneo de urbanización, debe reflejar la unidad dinámica de las ciudades y sus regiones funcionales esenciales entre los barrios, distritos y otras áreas urbanas, incluida por supuesto la Arquitectura Patrimonial.

Las técnicas y disciplinas del planeamiento deben ser aplicadas a toda escala de asentamientos humanos, barrios, ciudades, áreas metropolitanas, estados, regiones y naciones para guiar la localización, su secuencia y características de desarrollo.

La identidad y el carácter de una ciudad están dados no sólo por su estructura física sino, también por sus características sociológicas. Por ello se hace necesario que no sólo se preserve y conserve el Patrimonio Histórico-Monumental, sino que se asuma también la defensa del Patrimonio Cultural, conservando los valores que son de fundamental importancia para afirmar la personalidad comunal o nacional y/o aquellos que tienen un auténtico significado para la cultura en general.

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

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

Esta convención celebrada en La Haya el 14 de mayo de 1954, que entró en vigor el 7 de agosto de 1956 y que se ratificó en 4 de agosto de 2000, estipula los acuerdos y disposiciones a nivel internacional participando 99 países entre estos México, para la protección de los bienes culturales en caso de conflicto armado.

Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y de Conjuntos Histórico-Artísticos (1964)

El II Congreso Internacional de Arquitectos y de Técnicos de Monumentos Históricos, reunido en Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964, ha aprobado el siguiente texto:

La restauración debe ser la intervención profesional en los bienes del patrimonio cultural, que tiene como finalidad proteger su capacidad testimonial, necesaria para el conocimiento de la cultura.

La importancia de la restauración radica no sólo en la conservación de un edificio por simple capricho y provecho de unos cuantos, sino que además debe llenar las expectativas del grupo social al que representa dicho edificio, creando una conciencia de identidad, en donde, a través de éste, el individuo pueda reconocerse y reconocer su cultura, sus costumbres, su historia, para así proyectarse hacia el futuro con una concepción plena de quién es, de dónde viene y hacia dónde va.

Documentación y Publicación

La obligación de hacer públicas las intervenciones que se realicen en los inmuebles y espacios arquitectónicos-históricos conlleva también la responsabilidad de dejar evidente la existencia de nuevos materiales, nuevos procedimientos y nuevos conceptos en ellos, de tal manera que se pueda tener acceso a esta información

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

para futuras intervenciones con carácter similar y que estos sirvan como referencias de trabajo e investigación.

Las Normas de Quito (1977)

La inclusión del problema que representa la necesaria conservación y Utilización del patrimonio monumental en la relación de esfuerzos multinacionales que se comprometen a realizar los Gobiernos de América, resulta alentador en un doble sentido. En primer término, porque con ello los Jefes de Estado dejan reconocida, de manera expresa, la existencia de una situación de urgencia que reclama la cooperación interamericana, y en segundo lugar, porque siendo la razón fundamental de la Reunión de Punta del Este el común propósito de dar un nuevo impulso al desarrollo del Continente, se está aceptando implícitamente que esos bienes del patrimonio cultural representan un valor económico y son susceptibles de erigirse en instrumentos del progreso.

“Este coloquio define como Centros Históricos a todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo”.

Como tales se comprenden tanto los asentamientos que se mantienen íntegros desde aldeas a ciudades, como aquellos que a causa de su crecimiento, constituyen hoy parte de una estructura mayor.

Los Centros Históricos, por sí mismos y por el acervo monumental que contienen, representan no solamente un incuestionable valor cultural sino también económico y social.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

La conservación de los centros históricos debe ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea.

La revitalización de los Centros Históricos exige un enfoque de planeamiento, integrándola dentro de los planes directores de desarrollo urbano y territorial.

Las acciones sobre los Centros Históricos deben fundamentarse en un especial reordenamiento de la tenencia y uso del suelo, con miras a mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Deberán ser progresivas y contemplar los recursos humanos y financieros de ellos; manteniendo una pluralidad funcional sin menoscabo de la habitacional.

De acuerdo con los motivos expuestos, es necesario formular medidas de acción operativas, entre las cuales sobresalen:

La reformulación de la legislación vigente para la preservación de los Centros Históricos debe tomar en cuenta las medidas tendentes a incrementar el poder de decisión de los organismos calificados, capaces de permitir no sólo la preservación del Centro Históricos, sino también el control de las modificaciones del entorno urbano y natural.

Toda acción de revitalización debe estar fundamentada en estudios multidisciplinarios del área. Por lo tanto, es necesario incrementar la formación de arquitectos urbanistas y otros especialistas afines, paralelamente a la educación de los cuadros profesionales calificados en las técnicas de restauración existentes, a los lineamientos de acción enumerados.

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

- **Carta Internacional para la conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas (Carta De Washington-1987)**

Complementaria de la "Carta Internacional para la Conservación y Restauración de los Monumentos y los Sitios Históricos" (Venecia, 1964), este nuevo texto define los principios, objetivos, métodos e instrumentos de actuación apropiados para conservar la calidad de las poblaciones y áreas urbanas históricas y favorecer la armonía entre la vida individual y colectiva en las mismas, perpetuando el conjunto de los bienes que, por modestos que sean, constituyen la memoria de la humanidad. Como explica la UNESCO en su Recomendación relativa a la salvaguarda de los conjuntos históricos o tradicionales y su función en la vida contemporánea (Varsovia-Nairobi, 1976), así como en otros documentos internacionales, se entiende aquí por "conservación de las poblaciones y áreas urbanas históricas" el elenco de medidas necesarias para su protección, conservación y restauración, así como para su desarrollo coherente y adaptación armónica a la vida contemporánea.

Ámbito Nacional

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (1972)

En nuestro país de acuerdo con la ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas es obligatorio, para la población y autoridades en el cuidado y conservación de la arquitectura patrimonial.

Las características que deben cumplir los inmuebles para ser considerados como Monumentos Históricos son:

a) Época de realización

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

Los inmuebles que datan del siglo XVI al siglo XX (Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas del 6 de mayo de 1972). Los inmuebles que datan de finales del siglo XIX a mediados del siglo XX INBA.

b) Uso original

La ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas del 6 de mayo de 1972, en su artículo 36 Fracción 36, clasifica los inmuebles:

- Monumentos arqueológicos.

Corresponden a las edificaciones anteriores a la conquista.

- Monumentos Históricos.

“Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas rurales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato público y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas en los siglos XVI al XIX inclusive.” (Capítulo III, Artículo 36, fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas)

- Monumentos artísticos.

Las obras que revisten valor estético relevante; dentro de estas consideraciones habría que agregar la arquitectura vernácula que al conservar el uso de procedimientos constructivos y materiales tradicionales, así como raíces formales y

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

funcionales de regiones y zonas del país, constituye un testimonio de enorme valor en la cultura del mismo.

La arquitectura relevante, monumental o vernácula, reviste importancia no sólo como edificio aislado sino en conjuntos y zonas, o como entorno de otros monumentos.

c) Vinculación con la historia

“Son monumentos históricos los bienes vinculados con la historia nacional, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva” (Art. 35 ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricas del 6 de mayo de 1972). La vinculación con la historia se estima por:

- Suceso de un hecho de importancia en el inmueble, para la historia nacional, regional o local (el dato se obtiene de la información oral, documental o inscripciones).
- Haber nacido, habitado, realizado su obra o fallecido un personaje importante para la historia nacional, regional o local.
- Haber pasado o pernoctado un personaje importante para la historia nacional, regional o local.
- Ser ejemplo único a nivel nacional, regional o local en relación a: su época de construcción su uso original y su autor en el proyecto.

La protección al patrimonio cultural de la nación se encuentra contemplada en diversos artículos de nuestra Constitución Política. Entre ellos se pueden destacar las declaraciones de los artículos 3° y 4° de ese documento.

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

En el campo internacional existen un buen número de convenciones, recomendaciones, declaraciones y cartas que despliegan una amplia gama de consideraciones normativas y técnicas para la protección y conservación del patrimonio.

Nuestro país se encuentra comprometido jurídicamente con la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la UNESCO, hecha en París en 1972 y ratificada por el Senado de la República en 1983. En este documento los estados firmantes reconocen que *la obligación de identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio cultural y natural situado en su territorio, le incumbe primordialmente. Procurará actuar con ese objeto por su propio esfuerzo y hasta el máximo de los recursos de que disponga y llegado el caso, mediante la asistencia y la cooperación internacionales de que se pueda beneficiar, sobre todos en los aspectos financiero, artístico, científico y técnico.*

Si bien otros documentos de esta naturaleza no tienen fuerza legal, si son fuente inagotable de elementos técnicos que pueden nutrir y fortalecer los diversos instrumentos normativos estatales y locales. Entre éstos encontramos:

La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas fue promulgada en el Diario Oficial de la Federación del 6 de mayo de 1972. Este ordenamiento responsabiliza al Ejecutivo Federal y a sus organismos para la aplicación de la ley y se declara que el objeto de la ley es de interés de toda la sociedad y sus disposiciones de orden público.

Este ordenamiento, fundamental en la protección y conservación del patrimonio edificado, se compone de seis capítulos. El primero define las obligaciones de los

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

propietarios, poseedores o destinatarios de los bienes inmuebles y muebles que tengan carácter arqueológico, artístico e histórico; admite la integración de organizaciones civiles y determina la competencia federal para la aplicación de la ley. Cuenta con el capítulo II Art 21 al Art. 26, específico para el registro de los bienes muebles e inmuebles con valor monumental y para zonas monumentales, así como de los comerciantes en el ramo, a través de un registro nacional.

Por separado el capítulo III Art 35 y 36 define el carácter monumental de los bienes clasificándolos en arqueológicos, artísticos e históricos, con un criterio temporal que afecta la protección del patrimonio edificado, lo mismo sucede para las zonas de monumentos en el capítulo IV Art 39 AL Art. 43.

Finalmente en el capítulo V Art 44 AL Art. 46, se define la competencia del INAH en materia de monumentos arqueológicos e históricos y del INBA por lo que hace a los artísticos. Se abre el capítulo VI de sanciones que a la fecha resulta obsoleto y se instrumenta la defensa de los particulares por medio del recurso de reconsideración.

Los decretos que declaran zonas de monumentos históricos de acuerdo al Art. 37 de la Ley Federal de la materia también determinan una serie de obligaciones para la protección de las áreas declaradas.

Nuestro patrimonio cuenta con más de 42 declaratorias presidenciales y actualmente se encuentran en proceso otro tanto.

Las declaratorias señalan el lugar protegido, su delimitación, añaden un listado de monumentos que en lo individual (Gaceta Parlamentaria, año VI, número 1180, jueves 30 de enero de 2003), y en lo particular se protegen y asignan al Instituto Nacional de Antropología e Historia como responsable de vigilar el cumplimiento de

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

lo ordenado en cada uno de los decretos.

Existen diversos ordenamientos en materia de protección y conservación en otros cuerpos normativos federales, por ejemplo en la Ley General de Bienes Nacionales, la Ley General de Asentamientos Humanos, por mencionar algunos.

En particular y por su importancia valdría comentar que la Ley General de Asentamientos Humanos es una herramienta fundamental para la protección y conservación del patrimonio edificado desde los tres ámbitos de gobierno.

Esta ley menciona en su artículo 1° como parte de su objeto:

II. Fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

En el mismo ordenamiento se reconoce de utilidad pública la conservación de los mismos centros, se faculta a los gobiernos estatales a formular, aprobar y administrar el programa estatal de desarrollo urbano y los municipios para promover y realizar acciones e inversiones para la conservación de los centros de población.

Actualmente existen más de veinte legislaciones estatales que tienden a proteger el patrimonio cultural y complementar a la ley federal de la materia. Todos ellos, intentos bien intencionados que ocasionalmente llegan a invadir espacios fuera de su competencia.

Ámbito local (Distrito Federal)

Ley de Salvaguardada del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal (2000)

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

“Rescatar la importancia del conocimiento técnico e histórico necesario para intervenir el Patrimonio Urbanístico Arquitectónico”

Ley de Fomento Cultural del Distrito Federal (2003)

“Proteger la expresión artística y cultural conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables”

Artículo 4 inciso VII

Equipamiento o Infraestructura cultural: “El conjunto de Inmuebles, instalaciones, construcciones, mobiliario y equipo, cuyo objeto sea prestar a la población los servicios culturales”

La reutilización de la vivienda catalogada en función de su potencialidad de uso de suelo es conveniente para la explotación de este tipo de inmuebles antiguos con negocios de bajo impacto, como cafeterías, librerías, posadas que favorecieran a la preservación de los inmuebles e impulsarían la economía de la colonia, toda vez, que el giro fomente la cultura a través de la defensa del patrimonio arquitectónico.

Artículo 6º - “La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el marco tradicional subsiste, éste será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre los volúmenes y los colores, será desechada”.

De acuerdo a este artículo las intervenciones que tengan una edificación catalogada pudiera disminuir el valor de la misma por haber sido alterada en su concepción original.

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

Artículo 7º - El monumento es inseparable de la historia de que es testigo y del lugar en el que está ubicado. En consecuencia, el desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser consentido nada más que cuando la salvaguarda del monumento lo exija o cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen.

Artículo 13º - Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente.

Las ampliaciones que contemplen una vivienda catalogada serán tratadas con las consideraciones propias de su época de realización.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2006)

Capítulo V Transferencia de Potencialidad de Desarrollo Urbano

El objeto del Sistema será lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios de la ciudad para generar recursos que sean destinados al mejoramiento, rescate y protección de las áreas de conservación patrimonial, principalmente del centro histórico, así como de áreas de actuación en suelo de conservación. En el caso del suelo urbano, se utilizarán los derechos de excedentes potenciales en intensidad de construcción de un predio a otro, prevista por el programa aplicable. En el caso del suelo de conservación, se calcularán los valores ambientales del predio emisor por la autoridad competente, para aplicar en el predio receptor los recursos que resulten de la potencialidad ambiental transferible.

Título IV del ordenamiento territorial, artículo 51

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

Las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se sujetarán a las siguientes modalidades:

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

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

Tratándose de suelo de conservación ambiental, la Secretaría del Medio Ambiente propondrá los potenciales que puedan ser transferibles en dicho suelo como áreas emisoras.

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

I. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, serán las que definan los Programas Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano. Las áreas de conservación patrimonial y de actuación en el Suelo de Conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas; y

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

II. Aquellas donde las áreas receptoras de transferencia podrán recibir el potencial de desarrollo de otros predios ubicados en una misma zona de usos del suelo, con base en los coeficientes de ocupación y utilización del suelo que consignen los programas delegacionales y parciales para la zona de que se trate.

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

El reglamento de esta Ley señalará los requisitos y características para las operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, la Secretaría autorizará y supervisará dichas operaciones, mediante una resolución en la que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo. Norma de ordenación N°1 para edificación del Distrito Federal (figura 1), así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor. Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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

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

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

áreas patrimoniales, cuyo porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.

**COEFICIENTE DE OCUPACIÓN
DEL SUELO (COS) Y
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN
DEL SUELO (CUS)**

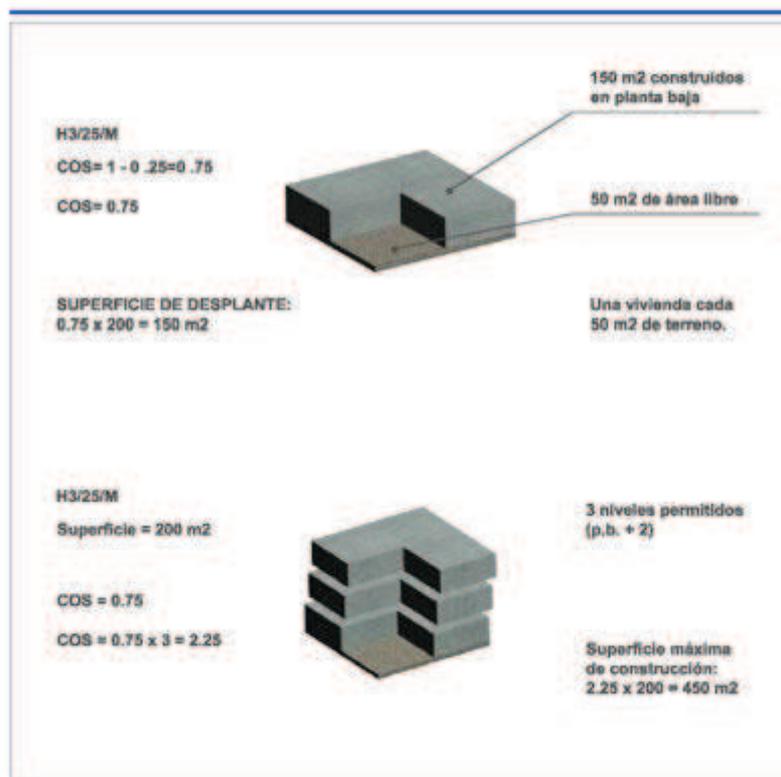


Figura 1: Norma de ordenación N° 1 para edificación del Distrito Federal

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA

1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO

CUBA 2013

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal

En el capítulo III Del Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, en los siguientes artículos establece:

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

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

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

Corresponde a la Secretaría determinar el potencial de desarrollo urbano transferible que permita cumplir con los objetivos de mejoramiento, rescate y protección de

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

dichas áreas, para lo cual deberá emitir resolución que establezca los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, así como la intensidad de construcción correspondiente, altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor.

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

Artículo 49. Las operaciones de transferencia de potencial (Figura 2), Norma de ordenación N° 12 para la edificación del Distrito Federal de desarrollo urbano consisten en:

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

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

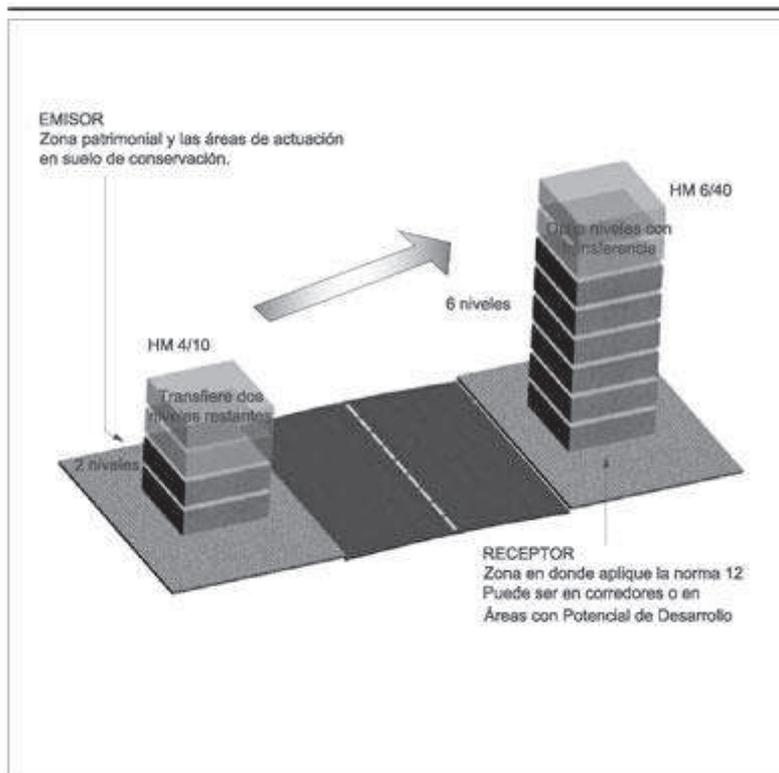
Artículo 51. El Sistema de Transferencia de Potencialidades de Desarrollo Urbano, contará con una reserva.

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

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

**SISTEMA DE TRANSFERENCIA
DE POTENCIALIDAD
DE DESARROLLO
URBANO**



Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

Figura 2: Norma de ordenación N° 12 para de edificación del Distrito Federal

Transferencia de Potencialidad

La Secretaria de Desarrollo Urbano SEDUVI a través de la gaceta referente al Ordenamiento Territorial, clasifica de acuerdo en el Programa General en Suelo Urbano y Suelo De Conservación.

El Suelo Urbano se constituye por las zonas a las que el programa general clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determine el Programa General para el suelo de conservación; las áreas de actuación del suelo urbano son:

a) Áreas con potencial de desarrollo: las que corresponden a zonas que tienen grandes terrenos, sin construir, incorporados dentro del tejido urbano, que cuentan con accesibilidad y servicios donde pueden llevarse a cabo los proyectos de impacto urbano que determine el reglamento de esta Ley, apoyados en el programa de fomento económico, que incluyen equipamientos varios y otros usos complementarios;

b) Áreas con potencial de mejoramiento: zonas habitacionales de población de bajos ingresos, con altos índices de deterioro y carencia de servicios urbanos, donde se requiere un fuerte impulso por parte del sector público para equilibrar sus condiciones y mejorar su integración con el resto de la ciudad;

c) Áreas con potencial de reciclamiento: aquellas que cuentan con infraestructura vial y de transporte y servicios urbanos adecuados, localizadas en zonas de gran accesibilidad, generalmente ocupadas por vivienda unifamiliar de uno

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

o dos niveles con grados de deterioro, las cuales podrían captar población adicional, un uso más densificado del suelo, recibir transferencias de potencialidades de desarrollo y ofrecer mejores condiciones de rentabilidad.

Se aplican también a zonas industriales, comerciales y de servicios deterioradas o abandonadas donde los procesos deben reconvertirse para ser competitivos y evitar impactos ecológicos.

d) Áreas de conservación patrimonial: las que tienen valores históricos, arqueológicos, artísticos y típicos o que forman parte del patrimonio cultural urbano, así como las que sin estar formalmente clasificadas como tales, presenten características de unidad formal, que requieren atención especial para mantener y potenciar sus valores, en congruencia con la legislación aplicable al caso; y

e) Áreas de integración metropolitana: las ubicadas en ambos lados del límite del Distrito Federal, el Estado de México y el Estado de Morelos. Su planeación debe sujetarse a criterios comunes y su utilización tiende a mejorar las condiciones de integración entre ambas entidades.

Como ya se indicó en el artículo 51 de la Ley de Desarrollo Urbano, el área emisora será el área de Conservación Patrimonial y las áreas receptoras serán las áreas con potencial de Mejoramiento y el área con potencial de Reciclamiento.

Sin embargo, con base a la Gaceta Oficial del D.F., con fecha 15 de Julio de 2010, las áreas de conservación podrán ser áreas emisoras y receptoras.

Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (2010)

Gaceta Oficial del Distrito Federal 15 de Julio de 2010.

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

Capítulo Tercero

De la Transferencia de Potencialidad

Artículo 84. Las áreas emisoras y receptoras de transferencia, se definirán en los programas. Las áreas de conservación patrimonial, podrán ser emisoras y receptoras de potencialidad, debiendo sujetarse a los lineamientos que el reglamento y los programas indiquen y, los recursos que se obtengan serán destinados a 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.

Debido a que el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2006, sigue vigente, el artículo 84 del Capítulo 3 De la Transferencia de Potencialidad de Julio de 2010, todavía no está reglamentado.

El procedimiento para este instrumento de Transferencia de Potencial lo regula la SEDUVI, mediante un Fideicomiso (F54), donde se genera una bolsa de predios emisores, que se traduce a la transferencia de m² de construcción, que se calcula por medio de los planes de desarrollo urbanos vigentes en función de COS (Coeficiente de ocupación del suelo) y CUS (Coeficiente de utilización de suelo), que le quede al predio emisor.

En el caso de las áreas receptoras, tendrán que solicitar a la SEDUVI, mediante un formato y una serie de requisitos, ser candidatos a la recepción de m² de construcción; ésta obtención con su debido pago, se realiza mediante el avalúo comercial por parte de la Dirección de Avalúos de la Dirección General de Patrimonio Inmobiliario de la Oficialía Mayor del Gobierno del Distrito Federal para

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

realizar el cálculo de pago por el concepto de Transferencia de Potencialidad que realiza Patrimonio Inmobiliario del proyecto arquitectónico para el que será utilizado esta transferencia; dependiendo del uso y la revisión previa de la Dirección de Patrimonio Cultural Urbano antes Sitios Patrimoniales, se emitirá la resolución y habrá que tramitar la constancia de derechos de desarrollo y solicitar el nuevo certificado de resolución para que se puede construir el nuevo proyecto.

El importe de esta operación, va directo al Fideicomiso (F54), tomando un porcentaje de éste para el mejoramiento de la Ciudad.

Del origen y destino de los recursos:

El fideicomiso, se constituye con los recursos financieros provenientes de las aportaciones que realicen los propietarios de los predios receptores en donde se aplica el Sistema de Transferencia de Potencialidad, en los términos que establece el artículo 52, de la Ley de Desarrollo Urbano

El patrimonio del Fideicomiso se constituirá con:

- a) Las aportaciones provenientes de donativos que realicen las 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 recuperen.
- c) 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 recuperen.

Comité Técnico

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

El fideicomiso está integrado por un comité técnico, que es presidido por el titular de la SEDUVI, y sus vocales serán los titulares de las dependencias y unidades administrativas de la Administración Pública del distrito Federal.

El Comité Técnico, tendrá entre otras, las siguientes funciones y atribuciones:

- Establecer las políticas generales y la definición de las prioridades a las que deberá sujetarse el Fideicomiso, con relación a la aplicación de los recursos en las áreas de actuación de conservación patrimonial y de actuación en suelo de conservación, como áreas emisoras de potencial de desarrollo.
- Establecer en congruencia con el Programa de Revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de México, las políticas generales y la definición de las prioridades a las que deberá sujetarse el Fideicomiso.
- Aprobar los programas de inversión y reinversión, los presupuestos y la asignación de recursos del Fideicomiso.
- Aprobar los criterios y bases generales con arreglo a las cuales deban ejercitarse las asignaciones de recursos para los estudios, proyectos y obras; así como aquellas que deban observarse para la recuperación de las inversiones en general.
- El Comité Técnico con base en el monto de las operaciones de transferencia, definirá el porcentaje que se deberá aplicar al inmueble emisor y a proyectos acciones y obras en beneficio de la Ciudad.

Ahora bien, el monto que reciben las áreas emisoras, quienes son las que van a ser beneficiarias con este instrumento para la sustentabilidad de su inmueble y por ende de su valor patrimonial, ¿será suficiente para su conservación futura?

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

COLONIA ROMA

Durante el gobierno de Porfirio Díaz se produjo un gran auge en la economía del país que dio por resultado un desarrollo sobresaliente de la construcción, en especial en las ciudades más importantes, pues el desarrollo de la actividad económica generó la expansión urbana, caracterizada por la fundación y el crecimiento de colonias y fraccionamientos para los estratos más altos de la sociedad.

Las nuevas edificaciones, que respondían a las pretensiones de sus acaudalados propietarios, fueron el lienzo donde se plasmaron en una vertiginosa carrera los diversos estilos arquitectónicos provenientes de Europa, en particular de Francia. La sucesión y sobre posición de estilos, desde el romanticismo tardío hasta el modernismo, ha sido, a la postre, el sello característico de la arquitectura del porfiriato (1876-1911).

Es en esta época cuando surgen la colonia San Rafael (1882), la Cuauhtémoc (1890) y la Roma y la Condesa (1902).

El siglo XX ha producido obras que son expresión de esa ciudad y su conservación no se limita al centro histórico, se extiende a los barrios que, desde el siglo anterior, nos preconizaron el tamaño de nuestra ciudad actual.

El espíritu de los edificios de la Colonia Roma, nos remite a etapas y décadas de la última centuria del siglo XX que nos relacionan con diferentes estados de nuestro ser: las postrimerías del porfirismo, el modernismo ecléctico afrancesado, la internacionalización del art nouveau y el art déco, el funcionalismo y otras tendencias

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

que revelan la apertura y la incorporación de nuestro país a una actualidad global que ahora nos impone como una realidad. (Tovar de Teresa, 2001:6).

La falta de terrenos para proyectos habitacionales, comercios y oficinas en la Ciudad de México, ha generado que los desarrolladores visualicen en las colonias como la Condesa, La Roma, la San Rafael, una veta de oportunidades para la comercialización de sus proyectos ejecutivos y así, activar en la zona un renacimiento que lentamente va recobrando los viejos edificios, conservando sus características arquitectónicas, pero dándoles un nuevo giro como departamentos, cafés, galerías y tiendas especializadas en diseño y moda.

El Sistema de Transferencia de Potencialidad puede ser una alternativa a considerar para este tipo de edificaciones, principalmente en la Colonia Roma, por qué, porque cuenta con 1162 inmuebles catalogados, de éstos 12, son monumentos artísticos y sus edificaciones catalogadas representan el 10% del total a nivel nacional, toda vez, que está actualmente en proceso ante el INBA, la Propuesta para ser declarada junto con la colonia Roma Sur “**Zona de Monumentos Artísticos**”.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013



Figura 3: Calle de Colima esquina con calle Tonalá, Colonia Roma, Ciudad de México, que aún conserva la

RESULTADOS

La transferencia de potencialidad ha beneficiado a los Desarrolladores de proyectos inmobiliarios de grandes proporciones, que han obtenido la bondad que presenta este instrumento, para la recepción de metros cuadrados y traducirlos en altura; sin embargo, habrá que tener cuidado, cuando la parte receptora afecte a un inmueble catalogado, porque si no existe la preocupación de una buena integración de la

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

riqueza arquitectónica salvaguardada con la modernidad de los edificios. Podría el patrimonio arquitectónico verse afectado en su esencia original.

Con respecto al fideicomiso que se genera con base a la Transferencia de Potencialidad, el Comité encargado de administrar y otorgar recursos para la conservación de inmuebles catalogados, han favorecido a los edificios gubernamentales del Centro Histórico para su restauración, mantenimiento y sustentabilidad.

Por falta de difusión y desinformación, el conocimiento del instrumento de Transferencia de Potencialidad en los propietarios de viviendas catalogadas de la Colonia Roma, como alternativa para la conservación de estos inmuebles es casi nulo.

No se ha solicitado por parte de particulares, transferir su potencialidad para beneficio de su inmueble; y es aquí, donde tiene que trabajar arduamente la institución, en este caso SEDUVI a través de la Dirección de Instrumentos interdisciplinariamente con todos los actores comprometidos para difundir esta propuesta con la finalidad de crear recursos para la conservación de estas edificaciones.

El Sistema de Transferencia de potencialidad con base al Artículo 84 del Capítulo Tercero de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2010, permite que las áreas de conservación patrimonial, puedan ser áreas emisoras y receptoras; en este sentido, las edificaciones de la Colonia Roma podrán tener dos alternativas para su conservación; la primera como área emisora para conservar el inmueble con su esencia original y la segunda como área receptora, para reutilizar e incrementar la

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

construcción integrándose al contexto arquitectónico y urbano sin perder la esencia de su origen y permita su sustentabilidad.

CONCLUSIONES

El instrumento de la Transferencia de Potencialidad, nos deja la inquietud de seguir trabajando conjuntamente con las autoridades y programas adecuados, donde se permita seleccionar las edificaciones que por sus características, se conserven como patrimonio arquitectónico; de igual forma, las edificaciones que por sus características y estado de conservación, no tengan posibilidades de ser conservadas, puedan tener una reutilización en función de un proyecto de inversión, que permita su reactivación, siempre que éste no afecte el contexto urbano.

Es importante que el gremio de Valuación Inmobiliario conozca esta alternativa de Transferencia de Potencialidad como una opción para la conservación del patrimonio arquitectónico, ya que las ciudades de México como en La Habana, Cuba, entre otras, ricas en historia a través de sus edificaciones, son el escenario idóneo para su difusión, ya que en medida que nos sintamos propietarios del patrimonio arquitectónico, defenderemos éste en cualquier parte del mundo.

En medida que seamos portadores, asesores y parte del proceso de Transferencia de Potencialidad en el ámbito valuatorio, se estará colaborando con la conservación de la Arquitectura Patrimonial.

Encontrar el adecuado equilibrio en función de una “Reconfiguración Urbana para la consolidación Patrimonial”, dará como resultado rescatar y disfrutar nuestra Arquitectura.

Dra. Susana Fernández Águila
Presidente Instituto Mexicano de Valuación, A.C.

VI CONGRESO AGRIMENSURA
1ER CONGRESO INTERNACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTRO
CUBA 2013

“El que no conoce sus raíces, no sabe de dónde viene, el que no sabe de dónde viene, no sabe a dónde va”

Referencias Bibliográficas

- Artículo 3 – V de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Capítulo III, Artículo 36, fracción I de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas del 6 de mayo de 1972.
- Libro: Bonfil Batalla, Guillermo: *“Nuestro Patrimonio Cultural: Un laberinto de significados”*, en EL PATRIMONIO CULTURAS DE MÉXICO, Florescano (comp.), FCE-CONACULTA, México 1993; p. 2.
- Libro: García Canclini: *“Los usos sociales del patrimonio”* en el patrimonio cultural de México, Florescano (comp.), FCE-CONACULTA, México 1993, p.42.
- Libro: Chanfón Olmos, Carlos *“Cultura y patrimonio cultural”* en fundamentos Teóricos de la Restauración, UNAM 3ª edición México 1996, pág. 53.
- Punto 77 de la Carta de Atenas, 1993
- Punto 78 de la Carta de Atenas, 1993
- Tovar de Teresa, Guillermo *“Catalogo de la Colonia Roma”*, 2001, pág. 6