

Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo

Ignacio Kunz Bolaños - 2008

1. El Derecho de Desarrollo de la Propiedad

En la práctica y tradicionalmente uno de los principales mecanismos de regulación de la propiedad urbana se da a través de los derechos de desarrollo de la propiedad inmobiliaria, reconociendo que el ejercicio de éstos derechos (de desarrollo) antecede a los derechos de uso y disfrute, aunque no de disposición del bien.

En otras palabras, para poder utilizar o usufructuar la propiedad inmobiliaria en las ciudades es necesario llevar a cabo mejoras a ésta, lo que significa construir un inmueble que albergue las actividades que representan el uso o usufructo del bien. De esta manera, el primer mecanismo y el más extendido que utiliza la planeación urbana es regular la intensidad y naturaleza de la construcción o mejora que se pretende hacer, sobre el supuesto que ésta mejora está necesariamente vinculada a las actividades que se van a desarrollar ahí.

Tal regulación se hace a través de la zonificación, un instrumento en el que se refieren al territorio una serie de disposiciones en cuanto a uso (naturaleza de la construcción) e intensidad del desarrollo. Una vez hecha una construcción los mecanismos de control sobre el verdadero uso que se dé a ella son limitados. Esto implica que la regulación, en la realidad, se da sobre el derecho de desarrollo que se otorga al propietario en su lote o parcela, condición necesaria para su uso o disfrute.

Pero debe también considerarse lo que establece Martín Mateo y Sosa Wagner (citado por Azuela 1989: 58) a saber, que el efecto jurídico del plan consiste en definir el contenido del derecho de propiedad sobre el suelo... "la propiedad urbana [...] no preexiste al plan, sino que es creada por él y con las características que en él mismo se definan". Esto al menos en cuando a la definición de los derechos de desarrollo de la propiedad.

De lo anterior se deriva que el derecho de desarrollo, es un derecho público o un derecho del Estado que concede al propietario privado en función del interés público o general. Hay una coincidencia entre los especialistas de que se trata de un derecho comunitario. Sin duda representa

una de las más necesarias y más claras limitaciones (o definiciones de -según la idea de Mateo y Wagner) a la propiedad inmobiliaria privada.

Lo anterior conecta con la cuestión de los beneficios derivados de la propiedad: el usufructo. Desde la época de los economistas clásicos se ha distinguido entre la renta del suelo y las ganancias derivadas de la explotación de ese suelo. Estas ganancias se refieren al beneficio legítimo que tiene un empresario por el desarrollo de una actividad productiva, para la cual el suelo es un factor más de producción, como lo sería la mano de obra y el capital entre otros. Mientras que la renta, se refiere a la valorización que tiene el suelo como resultado básicamente de tres factores principales: las mejoras en la localización relativa que se dan como resultado de la expansión y cambio de geometría del espacio urbano, cambio que puede beneficiar a ciertas localizaciones pero que le cuesta al conjunto de la sociedad; el segundo factor es la inversión pública en infraestructura, equipamientos o acondicionamientos que favorecen a algunas propiedades pero cuyos costos son soportados por el conjunto de la sociedad a través de mecanismos fiscales; y finalmente, el tercer factor es la sobrevaloración resultado de prácticas monopólicas, generalmente asociadas a la retención del suelo urbano, y que llevan a un encarecimiento general del suelo en la ciudad, lo cual, nuevamente es soportado económicamente por el conjunto de la sociedad que tiene que vivir en una ciudad con mayores costos de suelo relativos.

Localización, inversión pública y especulación o monopolización producen aumentos de valor en ciertas propiedades, principalmente las que se mantienen sin desarrollar, pero esos aumentos tienen un correspondiente costo social. Esta valorización es materializada a través de la propia planeación al conceder los derechos de desarrollo que hacen posible la apropiación de esas rentas. Los derechos de desarrollo por sí mismos no generan renta o valor, debe haber una cierta condición de mercado para que esa renta o valor se forme, pero lo que es cierto es que la asignación que hace la planeación de esos derechos se convierte en un fuerte regulador de la renta, que puede cancelarla, por ejemplo, al designar una propiedad como área de conservación, o llevarla al máximo establecido por el mercado.

La zonificación otorga derechos desiguales a los propietarios, privilegiando a algunos en detrimento de otros, con criterios que suponen el interés público pero que muchas veces es difícil sostenerlo técnicamente, y que, los propios gobiernos desacreditan cuando otorgan cambios de uso del suelo o de intensidad.

Este problema ha sido ampliamente reconocido desde hace más de medio siglo y muchos países han incorporado a sus marcos jurídicos mecanismos que resuelven simultáneamente el tema de la asignación inequitativa de los derechos de desarrollo y de recuperación de las rentas del suelo, con lo

que, además, se resuelve el problema del financiamiento del desarrollo urbano.

2. La Transferencia de Derechos de Desarrollo

La Transferencia de Derechos de Desarrollo aparece como un mecanismo para compensar los problemas de inequidad en la asignación de derechos. En particular por las limitaciones impuestas a propiedades de valor patrimonial o ambiental; éstas propiedades no podrán desarrollarse al igual que otras, pero podrán beneficiarse de la venta de los derechos de desarrollo que no pueden utilizar, con lo que se compensa la restricción.

Por otra parte, en muchos países, pero inicialmente en Inglaterra, Australia y Canadá, desde hace más de 100 años, los gobiernos han desarrollado mecanismos para capturar la valorización que tiene una propiedad como resultado de los derechos de desarrollo que se le otorgan (Pruetz 1997: 9), mecanismos que en la actualidad se extienden a lo largo y ancho del mundo.

Lo más significativo de lo anterior es que implica el reconocimiento de que los derechos de desarrollo o edificabilidad son un derecho comunitario que puede ser otorgado, regulado y limitado por la propia comunidad a través de su gobierno; mientras que en el caso de la transferencia parece reconocérseles ese derecho a los propietarios.

En los Estados Unidos, promotor y principal usuario del sistema de transferencia de derechos de desarrollo (transfer of development rights), la discusión de este instrumento se había extendido en los años 60s y para 1968 se publica la Ley de Preservación Patrimonial (Land Mark Preservation Law) para la ciudad de Nueva York. Esta Ley establecía que los propietarios no podían alterar los inmuebles protegidos pero en compensación podían utilizar los derechos de desarrollo no utilizados a propiedades adyacentes (Ibid. pp. 9 – 10).

Como se puede fácilmente deducir, el objeto original de aplicación del sistema fue la protección de inmuebles y la compensación a los propietarios de esos inmuebles que se encontraban en una situación de inequidad frente al resto de los propietarios a los que se les otorgaban mayores derechos de desarrollo.

Con los años el sistema fue adaptándose para lograr otros objetivos como la conservación de áreas de interés ambiental, cuyos propietarios tienen la posibilidad de vender los derechos de desarrollo que no pueden utilizar y la sociedad se beneficia por asegurar la conservación de esas áreas de importancia ambiental.

También se descubrió que el sistema puede ser utilizado para lograr un uso más eficiente de la infraestructura urbana, cuando los propietarios de inmuebles que no desean utilizar el máximo de derechos de desarrollo o más genéricamente intensidad de desarrollo en sus propiedades pueden transferir el derecho de edificación no utilizado a otras propiedades en la misma zona, de tal manera que se logra una ocupación óptima del polígono, en la que el promedio para una zona entre las propiedades subutilizadas y las propiedades sobreutilizadas es igual a la norma propuesta.

Otro uso fue la recuperación de áreas centrales en las que los propietarios que emitían o vendían derechos de desarrollo se capitalizaban y podían mejorar sus inmuebles, mientras que los propietarios que recibían los derechos eran aquellos que estaban deseosos de invertir y desarrollar, incluso por arriba de la norma.

Se puede utilizar para favorecer cierto tipo de inversiones, sobre todo de vivienda social, situación en la cual se conceden derechos a desarrolladores inmobiliarios a cambio de que estos mismos inviertan en vivienda social. Como se podrá observar, en esta situación ya no hay propiamente un predio emisor de derechos de desarrollo, sino que es el gobierno local el que emite paquetes de derechos para que se puedan usar en exceso en cierto tipo de localizaciones a cambio de inversiones compensatorias para la sociedad.

El sistema de transferencia es bien visto porque todas las partes se benefician: los propietarios de los predios emisores pues obtienen ganancias por la venta de sus derechos de desarrollo no utilizados; ganan los desarrolladores que aplican esos derechos porque esa mayor intensidad necesariamente supone un mejor rendimiento de sus inversiones; gana la sociedad civil porque se protegen valores patrimoniales y ambientales y se logra una mejor ciudad para vivir; y gana el gobierno local porque ofrece a los ciudadanos una ciudad más justa y más eficiente (ibid., 3), en otras palabras, mejor calidad de vida, gracias a los efectos directos del sistema y al mayor volumen de ingresos, lo que al final de cuenta se manifiesta en una significativa ganancia política.

Sin embargo, existe un problema en el uso que se le da en Estados Unidos: el reconocimiento implícito al propietario de un derecho que en realidad no le pertenece sino que sólo es beneficiario de un privilegio otorgado por la sociedad, en la mayoría de los países existe la posibilidad de ampliar el paquete de derechos conferidos por la planeación urbana, y en casi todos ellos se requiere del pago de una contraprestación, porque el derecho es comunitario y se otorga al particular, y porque la ejecución de esos derechos de desarrollo casi invariablemente genera costos sociales.

De aquí que el modelo más justo y con menores costos de transacción (más facilidad de administrar) sea la venta de derechos de desarrollo por parte del gobierno, sin que esto implique que

un propietario venda “sus” derechos de desarrollo; pero también debe reconocerse que en ciertos contextos institucionales, jurídicos o culturales, la idea de compensar a los propietarios hace más viable cierto tipo de intervenciones, pero siempre deben cuidarse dos cosas: primero, que el mecanismo no suponga un reconocimiento de que los derechos de desarrollo pertenecen al propietario; y segundo, un mecanismo de transferencia se debe justificar por un objetivo superior, como la recuperación de zonas pobres, la producción de vivienda social o la protección del medio ambiente, de tal manera que se asegure, que una significativa proporción de lo transferido se traducirá en beneficio colectivo.

3. ¿Cómo opera la Transferencia de Derechos de Desarrollo?

Existen muchas variantes en términos de finalidades y de mecanismos de implementación del sistema de transferencia de derechos.

En principio pueden considerarse dos grandes grupos. En el primero la transferencia se lleva a cabo al interior de un determinado polígono. En esta modalidad lo que se busca en primer lugar, es no violentar lo establecido por la norma urbana para un polígono en términos de intensidad promedio, de tal manera que los derechos usados en exceso respecto a la norma por algunos propietarios, sean compensados por los derechos no usados por otros propietarios, con lo cual la intensidad de ocupación prevista por el plan se mantiene y se logra una utilización óptima de la infraestructura de la zona.

Este esquema de transferencia *intra-zonal* tiene algunas desventajas que se asocian con varios tipos de la heterogeneidad que se produce en el conjunto de inmuebles. El primer tipo heterogeneidad se da entre inmuebles antiguos y modernos. Esto se ve claramente en algunas experiencias de preservación de inmuebles históricos en los Estados Unidos, que han dado lugar a la edificación de grandes y modernos inmuebles junto a los edificios históricos que se pretendían conservar, y que de hecho se conservaron, pero no se logró un paisaje urbano armónico, por el contrario, los grandes inmuebles beneficiarios de los derechos de desarrollo ahogan a los edificios históricos.

En el caso de la aplicación del sistema para la protección ambiental se puede producir un efecto deseable, ya que al interior del polígono se puede concebir una zona de preservación en la que se cancela el desarrollo y otra, en donde este se concentra (*clustering*), dando lugar a una heterogeneidad (o dos homogeneidades) que no afecta el buen desarrollo de la ciudad y sí permite lograr los objetivos de preservación.

Sin embargo, cuando lo único que se busca con la TDR es el uso eficiente de la infraestructura

y no la conservación, se produce un tipo de heterogeneidad que es muy grave. Es producto de las diferencias entre los edificios que, sin ser históricos, al emitir sus derechos de desarrollo quedan pequeños y en un estado más avanzado de depreciación funcional, social y física (cerca al fin de su vida económica), respecto a los edificios receptores de mayor dimensión y modernidad con una larga perspectiva de vida económica. Esta situación puede llevar a que los primeros fácilmente queden en una situación de deterioro y sin posibilidad de redesarrollo por la pérdida de sus derechos y, por lo tanto, de sus expectativas de beneficios.

Si bien la aplicación intrazonal se justifica para la protección de inmuebles patrimoniales o la conservación ambiental, debe tomarse con reserva cuando sólo se busca optimizar el uso de la infraestructura. En particular se debe prever el comportamiento futuro de los predios emisores de derechos.

El segundo gran grupo de transferencia de derechos de desarrollo se da entre zonas. Para algunos especialistas existe un gran riesgo de que con este sistema se violente la norma en los lugares de recepción, o incluso que se produzca ineficiencia en el aprovechamiento de los recursos públicos en la zona de emisión. No obstante, un sistema bien diseñado no tendría por qué tener estos problemas.

El sistema debe prever las zonas cuyas propiedades pueden transmitir los derechos de desarrollo y los límites de esta transmisión, de igual manera debe establecer las zonas de recepción y los máximos de derechos que se pueden ejercer por predio y en la zona de recepción.

4. Componentes del Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo

Definición de los objetivos del sistema

En primer lugar, deben tenerse claros cuáles son los objetivos o finalidades para implantar el sistema. Si los objetivos son claros el diseño de implementación y operación será congruente y habrá mayores probabilidades de buen éxito.

Ya se mencionaron varios de los objetivos más comunes del sistema, pero puede adaptarse para lograr muy diversos, como el diseño urbano, la modernización de lotificaciones, el control de riesgos, la flexibilización de la normatividad, la revitalización de áreas centrales y la obtención de recursos para el gobierno local (financiamiento urbano) (Pruetz, *op. cit.*, 25-34, menciona muy diversas aplicaciones).

Áreas de Emisión

Son las zonas en las que se reconoce la facultad legal de los propietarios de transferir los derechos de edificabilidad o desarrollo que no se utilicen. Son las zonas en las que se pretende conservar algo, para lo que hay la necesidad de limitar la inversión en edificación, lo cual es totalmente legítimo para el gobierno, sin embargo, para evitar una situación de inequidad respecto a los propietarios que no tienen limitación y para incentivar la protección de los inmuebles entre los propietarios, se les da la potestad de transferir o vender sus derechos de desarrollo no utilizados.

El monto a transferir es la diferencia entre lo permitido por la norma y lo utilizado, la cuestión entonces es establecer el límite por parte de la norma. Aquí es donde la congruencia con el plan es fundamental.

Cuando los planes se elaboran sin considerar el instrumento (TDD) es común que estas zonas queden limitadas en sus derechos de desarrollo por el propio plan. Tal es el caso de las zonas de conservación patrimonial y de preservación ambiental, en donde las restricciones de la norma dan lugar a situaciones inconvenientes. Por ejemplo en México, las zonas de preservación ambiental suelen ser sujetas de procesos de ocupación irregular que por su propia naturaleza son independientes de lo que esté establecido en los ordenamientos. De hecho, se vuelve un mecanismo muy atractivo para los incorporadores y fraccionadores de suelo, porque las propias limitaciones al desarrollo impuesto por la norma producen un efecto de desvalorización muy intenso, llevando el valor del suelo al valor de capitalización de la actividad que se desarrolla ahí, que cuando es agrícola es muy bajo y cuando es silvícola es virtualmente cero.

De esta manera se pueden obtener grandes extensiones de suelo a un precio muy bajo y fraccionarlas y venderlas de manera irregular y sin servicios, lo que ha sido el principal mecanismo de acceso al suelo y la vivienda por parte de la población pobre en México; una variante a esto es la misma compra barata de grandes extensiones de suelo por parte de empresarios quienes tramitan cambios de uso de manera irregular para después fraccionarlos y venderlos legalmente.

Si a los propietarios originales del suelo se les concedieran derechos de desarrollo para ser transferidos podrían beneficiarse de la propiedad y del no uso de esos terrenos, y con los respectivos controles sobre el registro y ejercicio de los derechos se evitaría el riesgo de ocupaciones irregulares e indeseables como las descritas en el párrafo anterior. Aunque sin duda, el mejor mecanismo sería que el Estado reconociera para sí (para el interés general) los derechos de desarrollo y en toda situación, tuvieran que ser adquiridos para el desarrollo de la propiedad (véase arriba, la referencia a los casos

francés y brasileño), con lo cual se eliminaría las incorporaciones irregulares y se podría lograr la preservación de cualquier tipo de espacio.

Otro ejemplo extendido en México se refiere a las zonas de conservación patrimonial, en las que de igual manera, al quedar limitadas en sus posibilidades de desarrollo suelen desvalorizarse y enfrentar dos posibles destinos: el deterioro pronunciado y hasta acelerado por los mismos propietarios y el de la ocupación ilegal de las propiedades, lo que también lleva al deterioro.

De igual manera, si a los propietarios de estas zonas de conservación patrimonial se les concede el beneficio de vender derechos de desarrollo no utilizados habrá una motivación para su conservación, pero es importante que este beneficio se comprometa legalmente como una inversión a las mismas propiedades que se están protegiendo, sino el efecto es contraproducente, pues una propiedad sujeta a una fuerte norma de conservación y además sin derechos de desarrollo puede llegar a una valor tan bajo que tendría un mayor riesgo de deterioro.

Por lo anterior los planes tienen que tener presente la aplicación del sistema de TDD antes de fijar las normas de intensidad para las zonas de emisión y evitar desvalorizar las propiedades por las consecuencias que se explicaron antes.

¿Cuántos derechos deben fijarse para las áreas de emisión?

No se trata de una respuesta sencilla, pero el límite no debe ser fijado por la capacidad de sostenimiento en términos de equipamiento e infraestructura urbanas, ni por la función de ese espacio en la estructura urbana, criterios que se supone se deberían de tomar en cuenta en la planeación; el criterio a considerar para fijar el máximo de potencial debe derivarse del monto necesario para mantener las propiedades en la condición que se desea.

Lo anterior depende por una parte de la forma en que se valúen los derechos de desarrollo, de tal manera que la cantidad de derechos a transferir represente un valor suficiente para que los propietarios participen e inviertan en sus inmuebles lo suficiente para cumplir con los objetivos de protección que se requieren y que el gobierno responsable no tenga costos excedentes.

Muchos autores afirman que la transferencia de derechos debe ser definitiva, lo cual tiene sentido para que no exista un reclamo posterior y porque el resto de los propietarios aparentemente utilizan sus derechos una sola vez. Y se afirma que esto es aparente porque un propietario que desarrolla un inmueble utilizando sus derechos de edificabilidad tiene un horizonte de explotación de tales derechos muy largo, porque le reportarán beneficios durante toda la vida productiva del inmueble, además de que, una vez concluida ésta, no desaparecen sus derechos, sino que los puede volver ejercer en una

nueva edificación.

En esta lógica, los derechos de desarrollo de las zonas de emisión pueden reestablecerse y permitir a los propietarios volver a obtener beneficios de una nueva transferencia para así asegurar la continuidad de la preservación de los recursos.

Sería muy difícil técnicamente establecer el valor de los derechos que no se van a utilizar pues están en función de unas expectativas futuras que no se conocen y que ni siquiera se van a realizar, por lo que las soluciones para este aspecto deben ser básicamente prácticas. También es difícil fijar los periodos para volver a otorgar derechos de desarrollo transferibles, indudablemente debe ser un plazo largo, semejante al tiempo de rotación de una inversión inmobiliaria, pero debe considerarse la posibilidad.

Como se afirmó antes, la clave es que el monto en valor de derechos transferidos sea suficiente para que en los casos de protección patrimonial, los propietarios inviertan en la conservación de sus inmuebles y acepten renunciar a su desarrollo; y en el caso de protección ambiental, los propietarios renuncien a la incorporación del suelo al desarrollo urbano.

Para lograr lo anterior es necesario considerar la dinámica del mercado inmobiliario y los niveles de precios de esos derechos de desarrollo que estarán en función de los precios del suelo. Si no existe demanda de derechos de desarrollo para invertir en ciertos lugares de la ciudad (zonas de recepción), el sistema no será viable y esto puede ser resultado de una normatividad laxa que otorga gratuitamente los derechos.

Áreas de Recepción

Son las zonas en donde es posible recibir los derechos de desarrollo. Ya se había señalado que esta posibilidad inquieta a los planificadores tradicionales por el riesgo de violentar las normas establecidas por los planes, pero como se explicó antes, el plan de desarrollo debe prever la existencia del sistema de TDD y considerar los niveles base de edificabilidad y los niveles máximos. Estos pueden concebirse a nivel de predio o a nivel de predio y área, de tal manera que no se produzcan inmuebles de grandes alturas que comprometan el bienestar de las propiedades vecinas y que no se dé lugar a que los polígonos beneficiarios de la recepción de derechos se sobre-densifiquen causando impactos negativos.

Debe existir claridad y transparencia en la determinación de los polígonos de recepción, los cuales deben estar identificados formalmente, es decir, en algún plan o acuerdo legal, y difundidos,

como todo el sistema, entre la ciudadanía. También deben quedar establecidos y reconocidos los objetivos que se persiguen en cada uno de las zonas de recepción, ya que en éstas también debe buscarse el logro de ciertos fines. Un buen sistema de transferencia de derechos de desarrollo es el que genera beneficios en las propiedades de emisión, pero también, en las áreas de destino, y en general, en el conjunto de la ciudad.

Las áreas de recepción deben ser lugares en donde exista demanda para un desarrollo más intensivo sin que éste comprometa el buen funcionamiento de ese sector ni el bienestar de los habitantes.

5. Equivalencia de los Derechos Transferidos

Deben resolverse varios temas respecto a la transferencia entre el sitio de emisión y el sitio de recepción: las unidades de transferencia, su valuación, de lo cual ya se adelantó algo, su tasa o equivalencia y algunas variantes en cuanto a tiempo.

Las unidades de transferencia pueden ser muy diversas, pero domina la superficie de edificabilidad en metros cuadrados, esto es, se transfieren un determinado número de metros cuadrados de edificabilidad desde la zona de emisión a la de recepción. El problema es que puede existir una gran diferencia entre el valor del derecho en una zona y otra zona, que a final de cuentas es una función del valor del suelo. Han existido sugerencias de que la superficie a transferir debería convertirse en un valor monetario para la zona de emisión y ese valor monetario convertirse en la superficie a recibir en función de los valores monetarios en esta zona, lo cual es técnicamente correcto y equitativo pero muy complicado desde el punto de vista administrativo ya que supondría una doble valuación, lo que no sería problema si la ciudad cuenta con un catastro multifinalitario y con un sistema robusto y oportuno de valuación, que no es el caso de la mayoría de ciudades en Latinoamérica, por lo que la solución más extendida es utilizar las superficies de construcción a desarrollar.

Utilizando como unidad de medida del derecho a desarrollar la superficie de construcción se evita depender de la valuación para la operación del sistema, se simplifica la administración y se vuelve más transparente. No obstante, para resolver el problema de la falta de equivalencia entre el valor del derecho en una y otra zona, pueden establecerse diferentes tasas o relaciones de transferencia. Lo más simple es que la tasa de transferencia entre el polígono de emisión y el de recepción sea 1 a 1, en la cual por cada unidad de edificabilidad emitida se recibe también una unidad. Sin embargo, cuando

la diferencia entre el valor de ambas es muy grande y puede llevar a desequilibrios, como una fuerte demanda y una consecuente gran concentración en la zona de recepción, porque el valor de los transferido aumenta en la operación, es posible establecer una tasa mayor que lleve a un mejor comportamiento del sistema por ejemplo 2 a 1, 3 a 1 o más, es decir, se emite más de lo que se recibe; en cambio, cuando no existe demanda de los derechos es posible fijar una tasa menor por ejemplo 1 a 2, 1 a 5 e incluso a valor tales como 1 a 20 o 25, en otras palabras, por cada metros que se paga en la zona de emisión se pueden obtener varios metros de edificabilidad en la zona de recepción.

La tasa de transferencia que se establezca depende por un lado de los objetivos que se están persiguiendo y de las condiciones del mercado, en particular de los niveles de actividad en las distintas áreas y de los valores del suelo en ellas.

Incluso es posible considerar variantes para estimular ciertas conductas entre los inversionistas, por ejemplo, para promover el sistema y activarlo rápidamente se puede ofrecer una tasa muy pequeña, por ejemplo 1 a 10 pero sólo durante un periodo de tiempo, después del cual la tasa estimará su valor definitivo o podrá plantearse un esquema de ajuste gradual en el tiempo.

6. Operación Administrativa

Uno de los factores clave para el buen éxito de un sistema de transferencia de derechos de desarrollo es la operación administrativa. Requiere de varias condiciones:

Calidad Técnica: Como cualquier instrumento de desarrollo urbano se requiere de un buen planteamiento técnico, lo cual a su vez implica una claridad conceptual sobre los fenómenos que se están abordando, sólo así se podrá implantar un sistema de administración adecuado.

Fundamento Jurídico: Para que el sistema sea factible y exitoso deberá tener un sólido fundamento jurídico, que no sea vulnerable a la oposición legal de grupos y eventualmente sea desechado.

Certidumbre Jurídica: El Estado de Derecho es una condición necesaria para el buen desarrollo de la sociedad: Douglas North (1987) ha demostrado históricamente que las sociedades que cuentan con instituciones (reglas) claras y que se cumplen (certidumbre) han logrado un mayor desarrollo. En un tema como los derechos de propiedad, entre los cuales está el derecho de desarrollo, la certidumbre

jurídica es de particular importancia.

Eficacia Administrativa: Es un factor relevante y un parámetro de la competitividad económica. La operación administrativa debe tenerse en cuenta en el diseño de la operación del sistema de TDD, ya que está relacionado con el funcionamiento del mercado inmobiliario y si la operación es administrativamente ineficiente se van a generar mayores costos de transacción, pudiendo llegar al límite de inhibir el instrumento. En otras palabras, si para los propietarios privados resulta demasiado complicado vender o comprar los derechos de desarrollo es probable que decidan utilizar otros, o los viejos mecanismos, para resolver sus necesidades de uso o aprovechamiento de la propiedad de un inmueble patrimonial, o de obtención de derechos de desarrollo en el caso de áreas de importancia ambiental.

Para resolver los temas de eficiencia y transparencia se pueden usar agencias o figuras relativamente independientes, como el fideicomiso, para la administración de los sistemas, sin embargo, su pertinencia depende de varios aspectos como el volumen de operaciones y la capacidad de las oficinas de los gobiernos para operar el instrumento directamente.

7. Aceptación

Otro aspecto para el buen éxito del instrumento es la aceptación por parte de los diversos actores de la comunidad, esto no es difícil en la medida de que se trata de un sistema en el que todos. Sin embargo, es importante que se den cuenta de que todos ganan, y por lo tanto, es necesario que se entienda cuáles son sus finalidades y cómo se opera.

Los emisores de los derechos y los desarrolladores deben entender los beneficios que se van a obtener, pero especialmente, la ciudadanía que no participa directamente del sistema, deberá entender también los beneficios que el sistema representa para el conjunto de la sociedad.

Finalmente, los funcionarios públicos también tendrán que comprender que este tipo de cambios es parte de la evolución de la relación entre gobierno y ciudadanía y que representa una mejora en las instituciones que regulan el desarrollo urbano, que es más equitativo y que significa dar un paso adelante respecto a los viejos y obsoletos sistemas de planeación urbana.

8. Conclusión

El sistema de transferencia de derechos de desarrollo puede ser un instrumento útil de política urbana, pero en su diseño siempre debe plantearse que los derechos de desarrollo son un derecho comunitario y no es inherente a los propietarios. Y en su operación una parte significativa del valor de la transferencia debe ser capturada por la sociedad.

9. Referencias

- Azuela, Antonio (1989). La Ciudad, La Propiedad Privada y el Derecho. El Colegio de México. México.
- Fischel, William A. (1987). The Economics of Zoning Laws. John Hopkins University Press. Baltimore.
http://es.wikipedia.org/wiki/Derecho_de_propiedad
- Estados Unidos Mexicanos (2008). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos .
<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>
- Estados Unidos Mexicanos (1994). Ley General de Asentamientos Humanos.
<http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/index.htm>
- Morán Martín, Remedios (2002): «Los derechos sobre las cosas (I). El derecho de propiedad y derecho de posesión», en Historia del Derecho Privado, Penal y Procesal. Tomo I. Parte teórica. Editorial Universitas, 2002.
- North, Douglas (1987). El Nacimiento del Mundo Occidental. Siglo XXI de España Editores S.A., Madrid.
- Pruetz, Rick (1997) Saved by development. Arje Press. Burbank.