



## Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria: Lineamientos y Criterios para su Operación

## Real Estate Coordination Window: Guidelines and Criteria for its Operation

### A nuestros Clientes y Amigos:

### To our Clients and Friends:

El objetivo de esta nota es informarles que, el pasado 5 de marzo, el Gobierno de la Ciudad de México publicó en su Gaceta Oficial<sup>1</sup> los **Lineamientos y Criterios para la Operación de la Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria** (los "**Lineamientos**"), formalizando el marco bajo el cual funcionará el **mecanismo** para **simplificar** la gestión de **trámites** denominado "**Ventanilla de Coordinación Inmobiliaria de la Ciudad de México**"<sup>2</sup> (la "**Ventanilla**"). Esta iniciativa, gestionada por la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana de la Ciudad de México (la "**Secretaría**") tiene como objetivo **optimizar** los procesos y proporcionar una **respuesta** gubernamental oportuna para proyectos inmobiliarios que necesiten la implementación de un **instrumento de planeación**. Es importante resaltar que el uso de ciertos instrumentos de planeación es obligatorio para proyectos inmobiliarios de gran escala, dependiendo de su tamaño y tipo. Entre ellos se encuentran la Constitución del **Polígono de Actuación**, la **Transferencia de Potencialidades**, el **Dictamen de Uso del Suelo** y el **Certificado Único de Zonificación** con la Norma de Ordenación 26, aplicables ante la Secretaría de Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México y Servicios Metropolitanos de la Ciudad de México. Estos serán requeridos para desarrollos habitacionales de más de 10,000 m<sup>2</sup> y para proyectos de oficinas, comercios, industria, equipamiento o usos mixtos que superen los 5,000 m<sup>2</sup>, salvo aquellos destinados a vivienda de interés social o popular en programas gubernamentales con comercio o servicios de bajo impacto.

The purpose of this note is to inform you that on March 5<sup>th</sup>, the Government of Mexico City published in its Official Gazette<sup>1</sup> the **Guidelines and Criteria for the Operation of the Real Estate Coordination Window** (the "**Guidelines**"), formalizing the framework under which the **mechanism** to **streamline** the management of **real estate related administrative procedures** called **Real Estate Coordination Window of Mexico City**<sup>2</sup> (the "**Window**") will operate. This initiative, managed by the Department of Planning, Land Management and Metropolitan Coordination of Mexico City (the "**Department**") aims to **optimize** processes and provide timely government **responses** for real estate projects requiring the implementation of a **planning instrument**. It is important to underscore that the use of certain planning instruments is mandatory for large-scale real estate projects, depending on their size and type. Among them are the **Formation of the Polygon of Action**, the **Transfer of Potentialities**, the **Land Use Report** and the **Soil Zoning Certificate** with Zoning Rule 26, applicable before the Secretary of Urban Development and Housing of Mexico City and the Metropolitan Services of Mexico City. These will be required for housing developments of more than 10,000 m<sup>2</sup> and for office, commercial, industrial, equipment or mixed-use projects of more than 5,000 m<sup>2</sup>, except for those destined for low-income or low-income housing in government programs with low-impact commerce or services.

### Principales Funcionalidades

### Key Features

Los Lineamientos establecen las normas y procedimientos para la evaluación de proyectos de desarrollo inmobiliario, ingresados por las personas interesadas, a través de la Ventanilla. Los aspectos clave incluyen:

The Guidelines establish the rules and procedures for evaluating real estate development projects submitted by the applicants through the Window. The key aspects include:

- 1. Composición de la Ventanilla:** La Secretaría convocará a integrantes de diversas dependencias, entidades o alcaldías, así como al personal técnico especializado para consulta, a fin de iniciar la operación de la Ventanilla. Dichos integrantes, revisarán periódicamente los proyectos de desarrollo inmobiliario presentados por particulares, con reuniones o sesiones rotativas en las instalaciones de las dependencias participantes.
- 2. Requisitos Estandarizados:** Cuando una persona interesada ingrese un trámite en la Ventanilla, la Secretaría convocará a una reunión en un plazo de 15 días hábiles para que presenten ante la Ventanilla su proyecto.

- 1. Integration of the Window:** The Department will convene members from various agencies, entities or mayors' offices, as well as specialized technical personnel for consultation, to commence the operation of the Window. These members will periodically review real estate development projects submitted by private entities through rotating meetings or sessions held at the offices of participating agencies.
- 2. Standardized Requirements:** When an applicant submits a procedure through the Window, the Department will schedule a meeting within 15 business days for the applicants to present their project.

[1] Páginas / Pages 11 a 13: [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/f1ca0ab7cceed669454427a0d8e2806.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/f1ca0ab7cceed669454427a0d8e2806.pdf)

[2] Por favor, consulte nuestra nota anterior relacionada [aquí](#). | Please refer to our previous related note [here](#).

Durante la presentación, deberán compartir detalles clave como la ubicación, características del desarrollo, impacto en servicios, inversión estimada y tiempos de ejecución. Solo se podrá exponer el proyecto que haya sido convocado, y cualquier duda técnica que le surja a las personas interesadas, se resolverá en mesas de asesoría especializadas, como se explica más adelante.

- 3. Estructura de las mesas de presentación:** Las mesas de presentación comenzarán cuando estén presentes las personas interesadas y los titulares de las dependencias involucradas. Se otorgarán 10 minutos para la exposición del proyecto, seguidos de 10 minutos de diálogo. Al finalizar, se firmará una minuta con los acuerdos alcanzados. Cada mesa podrá revisar hasta 5 proyectos.
- 4. Plazos para evaluación de proyectos:** Dentro de los primeros 5 días hábiles tras recibir un trámite, la Ventanilla enviará la información del proyecto a las dependencias correspondientes para que emitan comentarios en un plazo de 10 días hábiles. Si no responden, se reiterará la solicitud y se otorgarán 3 días adicionales para emitir su opinión.
- 5. Mesas de asesoría:** Los interesados podrán solicitar una mesa de asesoría dentro de los primeros 5 días hábiles después de recibir observaciones sobre su proyecto. La Dirección General del Ordenamiento Urbano coordinará estas reuniones. Las mesas de asesoría tendrán únicamente un carácter orientador, ayudando a los solicitantes a comprender los aspectos clave para mejorar la viabilidad de sus proyectos.

### Implementación y Próximos Pasos

De acuerdo con los Lineamientos, la Secretaría convocará a las autoridades correspondientes para iniciar la operación de la Ventanilla en las próximas semanas. No obstante, hasta la fecha de esta nota, aún no se ha habilitado el acceso a la plataforma.

### Conclusiones

Consideramos que la implementación de la Ventanilla representa un avance significativo en la simplificación y agilización de trámites inmobiliarios en la Ciudad de México. Al centralizar la revisión de proyectos, se prevé la disminución de los tiempos de respuesta para los desarrolladores. Sin embargo, consideramos que el éxito de este programa dependerá de la coordinación efectiva entre las dependencias participantes.

### Autores



#### Carlos Ibarra

**Partner**  
Real Estate and Hospitality  
✉ cibarra@ibarrapg.com



#### Samuel A. Gutiérrez

**Associate**  
Corporate and Commercial  
Mergers and Acquisitions  
Banking, Finance and Capital Markets  
✉ sgutierrez@ibarrapg.com

During the presentation, applicants must provide key details, including the location, development characteristics, impact on public services, estimated investment and execution timelines. Only the project for which the applicant was summoned may be presented. Any technical questions raised by the applicants will be addressed in specialized advisory meetings, as described below.

- 3. Structure of Presentation Meetings:** Presentation meetings will begin when all interested applicants and the heads of the involved agencies are present. Each presentation will be allocated 10 minutes, followed by 10 minutes of dialogue. Upon conclusion, a record of agreements will be signed. Each session may review up to 5 projects.
- 4. Project Evaluation Timelines:** Within 5 business days of receiving a project submission, the Window will forward the project details to the relevant agencies for review for these agencies to provide feedback within 10 business days. If no response is received, a reminder will be sent and the agencies will be granted an additional 3 business days to issue their opinion.
- 5. Advisory Meetings:** Applicants may request an advisory meeting within 5 business days after receiving feedback on their project. The Bureau of Urban Planning will coordinate these meetings. The advisory sessions will be purely informative, helping applicants understand the key aspects required to improve the feasibility of their projects.

### Implementation and Next Steps

According to the Guidelines, the Department will summon the relevant authorities to begin the operation of the Window in the coming weeks. However, as of the date of this note, access to the platform has not yet been enabled.

### Conclusions

We consider that the implementation of the Window represents a significant step forward in the simplification and streamlining of real estate procedures in Mexico City. By centralizing project reviews, a reduction in response times for developers is expected. However, we consider that the success of this program will depend on the effective coordination among the participating agencies.

### Authors



#### Pablo E. Reyes

**Partner**  
Dispute Resolution, Pro Bono and  
Transparency and Protection of  
Personal Data  
✉ preyes@ibarrapg.com



#### Joceline Juárez

**Law Clerk**  
Real Estate and Infrastructure  
✉ jjuares@ibarrapg.com

☎ (+52) 55 5202 0717

✉ info@ibarrapg.com

🌐 ibarrapg.com

📍 Paseo de los Tamarindos 400-A, 27th floor,  
Bosques de las Lomas, 05120, Mexico City.