

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO TEPATITLÁN DE MORELOS

Estrategia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Empresa: Dolmen y Enlace

Entidad: Jalisco

Municipio: Tepatitlán de Morelos

Los instrumentos presentados son el **conjunto de herramientas**, que tienen como objetivo **reforzar las capacidades financieras, administrativas y de gestión** para el municipio. La operatividad de los instrumentos para el financiamiento urbano y gestión del desarrollo urbano requieren principalmente de dos componentes:

Urbanístico o territorial

Carácter fiscal o hacendario

Objetivo del taller

1. Explicación de de los siguientes instrumentos propuestos:

- a. Permuta de áreas de cesión
- b. Venta de derechos de edificabilidad
- c. Sistema de obras por cooperación
- d. Pago por desarrollo adelantado
- e. Producción social asistida a la vivienda
- f. Gravamen al desperdicio urbano
- g. Polígonos de actuación

1. **Determinar con el municipio cual consideran de utilidad** teniendo en cuenta los beneficios explicados para cada uno, los requisitos necesarios para su aplicación, y las capacidades administrativas para poder llevarlo a cabo (tabla síntesis)

2. **Validar el procedimiento de aplicación** de los instrumentos considerados.

Permuta de áreas de cesión

Beneficios de su aplicación

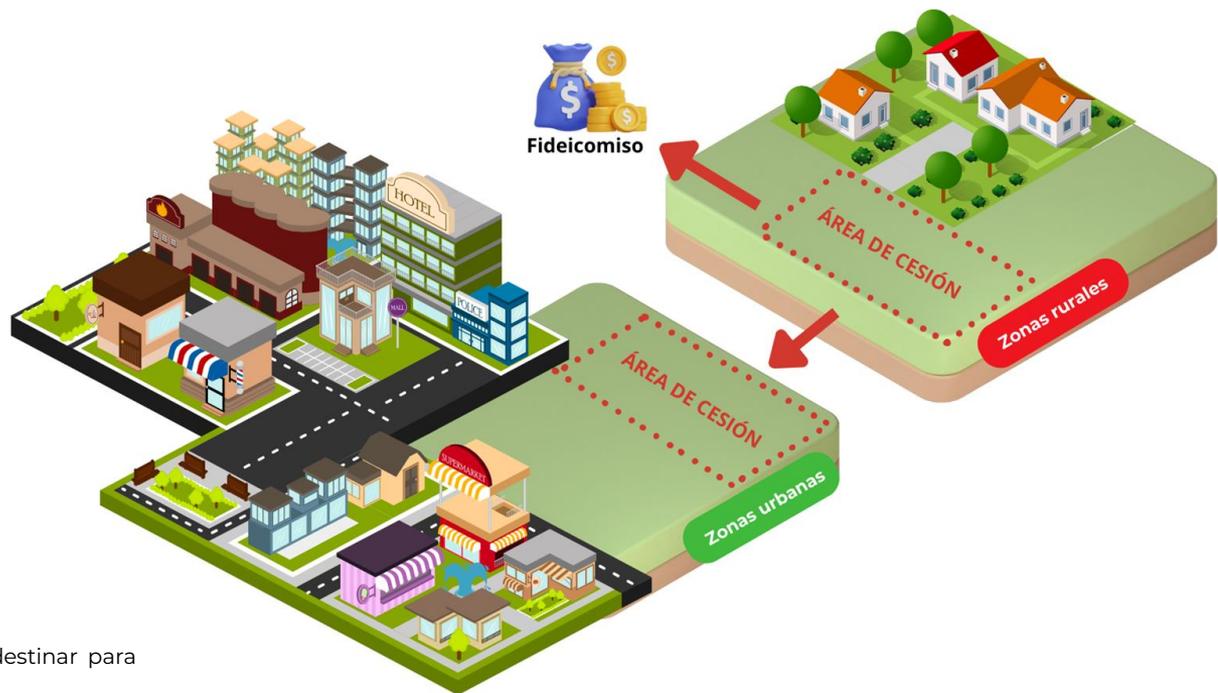
Pretende establecer la ruta para poder permutar las áreas de cesión de proyectos en suelo agropecuario por otras fuera del cuerpo de desarrollo (que estén dentro de los centros de población, en reservas territoriales) y que puedan ser **destinadas no solo a espacios públicos sino también para vivienda social.**

¿Por qué lo estamos proponiendo?

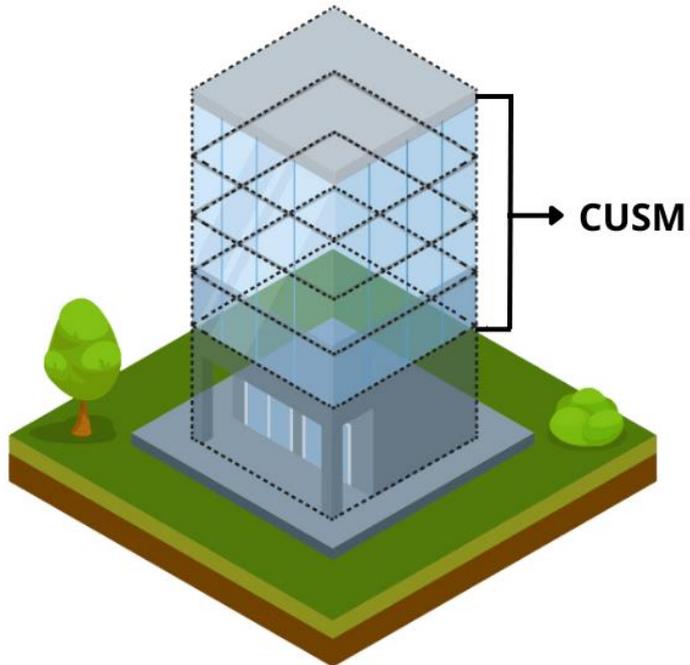
Las principales actividades económicas se localizan en suelo rural donde las áreas de cesión que se destinan a espacio público no benefician a la población que realmente las necesita. Además, **existe un problema de asentamientos irregulares**, que podría mitigarse si el municipio cuenta con suelo de bajo costo para poder **proveer vivienda social.**

Ruta de implementación

- 1) Determinación de la superficie que se debe destinar para áreas de cesión según el tipo de actividad
- 2) Avalúo COMERCIAL del valor de esas áreas de cesión
- 3) Permuta de las áreas de cesión dentro del CP:
 - a) Promovente compra terreno dentro del CP
 - b) El dinero va a un fideicomiso



Venta de derechos de edificabilidad



Beneficios de su aplicación

Asignar costos de las acciones a los actores responsables y evitar así la socialización de estos costos, a través de la **recuperación por parte del municipio de los cambios de valor de las propiedades** derivados del incremento de edificabilidad.

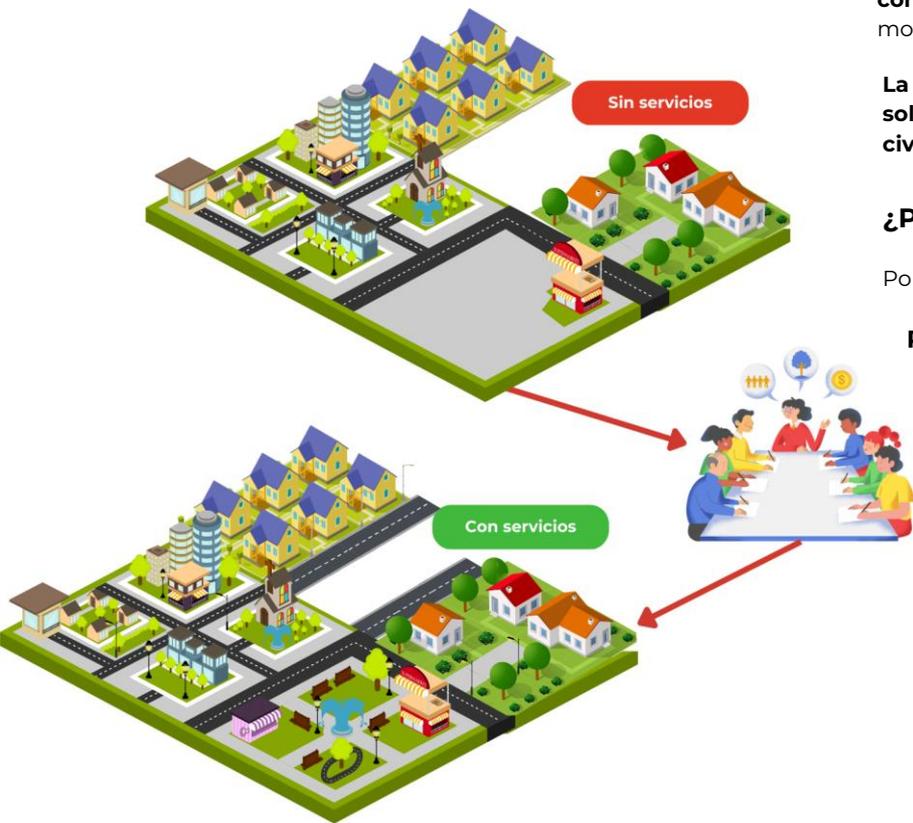
¿Por qué lo estamos proponiendo?

Existe un crecimiento fragmentado de los Centros de Población

Ruta de implementación

- 1) **La persona propietaria del inmueble** o su representante debidamente acreditado **podrán solicitar al municipio la utilización del coeficiente excedente** (derechos de edificabilidad), a partir del **Coefficiente de Utilización del Suelo Básico (CUSB)** y hasta el **Coefficiente de Utilización del Suelo Máximo (CUSM)**.
- 2) Establecer monto por metro cuadrado, ejemplo: 500 mxn/m² y 250 mxn/m²
- 3) Creación de un fideicomiso, en el cual se ingresará el monto por la venta de derechos de edificabilidad. Este Fideicomiso podrá ser invertido en equipamiento, infraestructura y en la compra de suelo para crecimiento y que no aumente su valor y pueda ser vivienda accesible

Sistema de obras por cooperación



Beneficios de su aplicación

Permite realizar **obras para mejorar las áreas urbanizadas** a partir de la **participación conjunta de gobierno y población**, pues existe una repartición de cargas en términos monetarios, mano de obra, materiales, asesoría técnica, entre otros.

La ejecución de obras a través del sistema de obras por cooperación deberá solicitarse por medio de los Comités de Cooperación (CC) que organizará a la sociedad civil y privada en grupo. Las obras aptas para ser ejecutadas, viene en un listado.

¿Por qué lo estamos proponiendo?

Porque hay una falta de servicios y equipamiento en los centros de población.

Ruta de implementación:

- 1) El CC solicitará por escrito al municipio la ejecución de la obra bajo el sistema de cooperación
 - 2) El municipio elaborará el proyecto de obra de urbanización
 - 3) El municipio convocará al CC para un asamblea vecinal de aprobación de obra. Si se aprueba la obra, se realizará una segunda asamblea (se realiza el punto 4)
 - 4) El CC propondrá el monto de las cuotas de cooperación correspondientes a cada integrante de la siguiente manera:
 - a) El CC delimitará la zona sobre la que aplicará el pago de las contribuciones, un determinado número de m² sobre los que tendrían efecto las cuotas de cooperación.
 - b) El CC aplicará porcentajes diferenciados de las cuotas que correspondan a cada colaborador con base en su proximidad a la obra a ejecutar.
- 1) Pagos realizados ante la tesorería municipal

Pago por desarrollo adelantado



Beneficios de su aplicación

Permite que quienes deseen construir en zonas alejadas a la ciudad puedan hacerlo, pero asumiendo los costos de ello.

¿Por qué lo estamos proponiendo?

Como incentivo para **evitar los vacíos intraurbanos** y promover un crecimiento eficiente y compacto de los CP.

Ruta de implementación

- 1) Cada municipio establece un porcentaje de valorización que se cobrará por desarrollar antes del periodo previsto
- 2) El propietario presenta una solicitud al municipio por desarrollo adelantado
- 3) El propietario deberá presentar dictamen estatal de impacto urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local.
- 4) Si el adelanto solicitado es de un solo horizonte el propietario deberá pagar una contraprestación por concepto de aumento de derechos de desarrollo **equivalente al 40%** de la valorización del predio entre el valor promedio de mercado en la zona del horizonte donde se va a desarrollar y el valor del suelo alcanzado de acuerdo al tipo de desarrollo propuesto.
- 5) Si el adelanto solicitado es de dos horizontes el propietario deberá pagar una contraprestación por concepto de aumento de derechos de desarrollo **equivalente al 80%** de la valorización del predio entre el valor promedio de mercado en la zona del horizonte donde se va a desarrollar y el valor del suelo alcanzado de acuerdo al tipo de desarrollo propuesto.

Producción social asistida de la vivienda



Beneficios de su aplicación

Busca promover la producción social de la vivienda asistida y en esquemas formales para atender el rezago de vivienda de las familias con menor ingreso

¿Por qué lo estamos proponiendo?

Porque hay un **incremento de asentamientos irregulares**, asociados a la falta de vivienda accesible

Ruta de implementación

- 1) Elaboración del *Programa de acceso al suelo para la producción de vivienda social*
- 2) El municipio establecerá la “*Reserva inicial revolvente de suelo*” (tomando en cuenta las reservas urbanas de corto plazo y el banco de suelo creado a partir de la permuta de áreas de cesión)
- 3) Elaboración de un “Programa de Lotes con Servicios” en el que podrán participar los particulares con la aportación de predios y servicios
- 4) El municipio establecerá los criterios para la selección de familias beneficiarias
- 5) El municipio determinará el ingreso mensual máximo en UMA que deberán acreditar las familias para ser beneficiarias.
- 6) Se establece un esquema de pago

Gravamen al desperdicio urbano

Beneficios de su aplicación

Tiene como objetivo **sancionar la especulación y propiciar que los propietarios asuman parte del costo social** que implica el no aprovechar la infraestructura y equipamientos urbanos disponibles.

¿Por qué lo estamos proponiendo?

Como **incentivo para evitar los vacíos intraurbanos** y promover un crecimiento eficiente y compacto de los CP. Para evitar el desperdicio de servicios.

Ruta de implementación

- 1) Clasificación de baldíos urbanos
- 2) Factor de cobro
- 3) El cobro por gravamen al desperdicio urbano se aplicará anualmente
- 4) Incentivos a la Construcción de Predios Baldíos o Subutilizados
- 5) Beneficios como DESCUENTOS en distintos pagos



Áreas de gestión urbana integral (Polígonos de actuación)



Beneficios de su aplicación

Sistema compuesto por varios instrumentos o acciones que se llevarán a cabo en un territorio, con la **finalidad de desarrollar proyectos urbanos** integrales de diversa naturaleza mediante mecanismos de concertación, con la colaboración y coordinación entre los diferentes actores involucrados

Cualquier persona interesada en desarrollar sus terrenos en las actividades previstas por el ordenamiento ecológico, pueden solicitar ante el ayuntamiento la declaratoria de un polígono de actuación.

¿Por qué lo estamos proponiendo?

Para realizar un cambio de uso de suelo en beneficio de la población

Ruta de implementación

- 1) Promoción del polígono de actuación
 - a) Promoción de polígonos de actuación dentro de los instrumentos de planeación
 - b) Promoción de polígonos no establecidos
- 1) Ejecución del polígono de actuación

Modificaciones para su aplicación

Ley de ingresos

- Pago por desarrollo adelantado
- Gravamen al desperdicio urbano
- Permuta de áreas de cesión
- Venta de derechos de edificabilidad
- Sistema de obras por cooperación

Reglamento municipal

- Permuta de áreas de cesión
- Sistema de obras de cooperación
- Pago por desarrollo adelantado
- Producción social asistida de la vivienda

Instrumento	Requisitos	Modificaciones a la ley	Validación del proceso por el municipio
Permuta de áreas de cesión	<ul style="list-style-type: none"> a) Creación de un banco de suelo y/o a) Creación de un fideicomiso para la gestión urbana 	Reglamento Ley de ingresos 2024	¿Está tesorería de acuerdo en la creación del fideicomiso?
Venta de derechos de edificabilidad	<ul style="list-style-type: none"> a) Idealmente creación de un fideicomiso o a) Cuenta corriente en administración 	Ley de Ingresos de 2024	<p>Se calculará el valor de la contraprestación con base en el valor de la ganancia por m² de construcción debiendo ser inferior al 10% resultante del valor comercial menos el costo directo de la construcción;</p> <p>En Zapopan se cobra aprox \$1,300/m²</p> <p>¿Está tesorería de acuerdo en la creación del fideicomiso?</p>

Instrumento	Requisitos	Modificaciones a la ley	Validación del proceso por el municipio
Pago por desarrollo adelantado	<ul style="list-style-type: none"> a) Idealmente creación de un fideicomiso b) Cuenta corriente en administración 	Ley de Ingresos de 2024	<p>Se cobra el 40% de la valorización del predio entre el valor promedio de mercado en la zona del horizonte donde se va a desarrollar y el valor del suelo alcanzado de acuerdo al tipo de desarrollo propuesto.</p> <p>Para dos períodos de adelanto se cobra el 80%</p>
Cobro por gravamen	<ul style="list-style-type: none"> a) Determinar predios baldíos (ej: Cuántos años deben pasar para que se considere predio baldío) b) Canasta de incentivos y descuentos por desarrollo en baldíos 	Ley de Ingresos 2024	<p>Definir un cobro por desperdiciar servicios. ¿Se podría calcular a partir de lo que cuestan los servicios de agua, luz, áreas verdes, etc?, o ¿Porcentaje predial por m²?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Descuentos de hasta el 100% por vivienda asequible

Instrumento	Requisitos	Modificaciones a la ley	Validación del proceso por el municipio
Producción social asistida de la vivienda	a) Reserva revolvente de suelo	N/A	Las familias beneficiarias aportarán un ahorro previo mínimo de 5 UMA diarias más el 5% del valor del lote a adquirir en un plazo máximo de 45 días a partir de la notificación de aceptación al Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social. ¿Cómo definimos el pago?
Sistema de obras por cooperación	a) Creación de un comité	Ley de Ingresos 2024	Hasta qué monto puede estar bajo el instrumento de obras por cooperación y bajo qué monto quedaría como instrumento fiscal
Área de gestión urbana integral	a) Delimitación de un polígono donde sea necesario establecer acuerdos entre terratenientes	N/A	¿Cuáles zonas del municipio podrían ser parte de un AGUI?