



CONTENIDO

VI.1. Lineamientos para el desarrollo urbano	2
VI.2. Conformación de una estructura física compacta de la ciudad.....	2
VI.3. Ocupación de vacíos urbanos y predios subutilizados dentro de la zona urbana	5
VI.4. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana	7
VI.5. Instrumentos de suelo para el financiamiento urbano.....	10



VI.1. LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO URBANO

Estos lineamientos están directamente relacionados con la propuesta de desarrollo urbano, enfáticamente en las estrategias del apartado de “Estructura urbana, suelo y vivienda”, siendo estos los elementos que mayor impacto tendrán en la forma y funcionamiento de la ciudad, y que a su vez es en los que el gobierno municipal tenga mayor posibilidad de incidir y fomentar la conformación de un nuevo modelo urbano.

Los tres siguientes lineamientos, obedecen a los aspectos que se han destacado en el diagnóstico y posteriormente reflejado en la propuesta urbana, como la columna vertebral para articular todas las demás adecuaciones que deberán hacerse en la dinámica de “hacer ciudad”:

1. Conformación de una ciudad compacta.
2. Ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana.
3. Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana.

Estos tienen una estrecha relación entre sí y cuya tensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las áreas que faltan de desarrollar o aquellas que deban “re-desarrollarse” debido a los múltiples cambios que han tenido desde sus características originales, añadiendo valores agregados y potencializando su ubicación dentro de la ciudad.

VI.2. CONFORMACIÓN DE UNA ESTRUCTURA FÍSICA COMPACTA DE LA CIUDAD

Como primer lineamiento, la conformación de una estructura física compacta de la ciudad, tiene directa e inmediata una relación con la optimización de otros subsistemas como el equipamiento, el espacio público, el transporte público y la infraestructura. Es decir, en la medida que ocupemos de una manera más eficiente nuestro espacio urbano, podremos hacer un uso más eficiente de todos nuestros recursos: naturales, humanos, financieros.

Bajo este principio, este lineamiento tendrá como principales objetivos los siguientes:

- Desincentivar las tendencias actuales de ocupación del territorio en las que predomina la dispersión, la espontaneidad y la baja densidad y crear las condiciones para que las decisiones de urbanización apunten a una ciudad compacta, funcional, ordenada y formal.
- Crear más espacio público en las ciudades para la instalación de equipamientos sociales, infraestructuras y espacio comunitario para diversos usos, en condiciones óptimas de localización, dosificación y superficie.
- Crear espacio para que los grupos sociales de muy bajo ingreso no acudan a la irregularidad de la tenencia de la tierra, desarrollen colonias precarias y en zonas de riesgo, ofreciéndoles predios bien localizados y urbanizados.
- Regular la figura legal que adoptan los conjuntos horizontales en condominio, que frecuentemente se usan para incumplir la normatividad de donación, como lo señalan los reglamentos de fraccionamientos.



La autoridad municipal deberá gestionar, conjuntamente con la estatal, con los propietarios de tierra vacante y periférica y con los desarrolladores urbanos y los inversionistas inmobiliarios, los procesos de incorporación de este suelo para usos urbanos, enfáticamente para la creación de espacio público, equipamiento urbano y áreas para usos habitacionales de muy bajo ingreso, lo que implica acuerdos en el tiempo y en el espacio, para definir dónde se urbanizará, en qué momento y dónde no implica que la ocupación de terrenos vacantes deberá tener prioridad en el tiempo, a fin de avanzar en la consolidación de una ciudad más compacta y densa que aproveche las posibilidades que ofrece la infraestructura, los servicios y equipamientos ya instalados.

En nuevos desarrollos, el principio que habrá de regir, será que su localización sea de forma contigua al tejido urbano existente, evitándose su autorización en predios alejados que dejen espacio intersticial sin ocupar. Esto implicará diseñar un conjunto de incentivos, compensaciones y reglas de aplicación obligatoria para evitar que estos nuevos desarrollos se ubiquen de manera dispersa.

La autoridad municipal deberá definir los trazos y derechos de vía que permitan prever una red de vialidad primaria preferentemente ortogonal a cada kilómetro, con posibilidad de expansión, para el libre tránsito de personas y vehículos, orientando la creación de cualquier nuevo desarrollo.

Para equipamiento y servicios, la dotación de suelo necesario por número de habitantes será la siguiente:

- En áreas ya construidas, será necesario rescatar suelo para uso público, utilizando instrumentos compensatorios para quienes lo cedan; en áreas por construir o con tierra vacante suficiente, se gestionará de inmediato la cesión de suelo para propósitos públicos, a fin de que se ubique adecuadamente. Al igual que en la ciudad formal, en los asentamientos irregulares deberá gestionarse esta dotación y prever las compensaciones que correspondan.

Este lineamiento implica que cualquier desarrollo fuera de las áreas establecidas como urbanizables o “R”, deberá sujetarse a procesos de planeación que establezca la normatividad local, fundamentando y motivando las razones por las cuales se considera conveniente añadir más territorio al área urbana, lo cual de acuerdo al presente documento no es necesario. Esta medida deberá ser reforzada con el desarrollo de los instrumentos subsecuentes que se mencionan en este apartado, a fin de concentrar realmente los esfuerzos emprendedores y los capitales inmobiliarios y de construcción en los espacios designados. Además de incentivos y apoyos para usos no urbanos, se deberán prevenir compensaciones a quienes sean poseedores de tierra que no sean urbanizables. Este proceso de integración y oferta de suelo para la urbanización y ocupación de estos predios considerados como ‘reservas territoriales’ por etapas, se sustentará en programas parciales de desarrollo urbano, en los que se contemplen:

- Las etapas y plazos de crecimiento de la ciudad ocupando estos predios;
- La definición, gestión e incorporación del espacio público para infraestructuras, equipamientos y usos comunitarios;
- La programación de obras de infraestructuras, equipamiento urbano y vialidad, junto con la programación de proyectos habitacionales, comerciales e industriales.



Los grupos organizados, desarrolladores inmobiliarios y los que participan en el crecimiento de las áreas urbanas, deberán incorporar sus proyectos dentro de dicho programa integral, para lo cual, la autoridad proveerá los incentivos e instrumentos para una inversión segura (facilidades en la tramitación de permisos, reducción de impuestos, incentivos financieros).

Eventualmente, podrá recurrirse a figuras jurídico financieras que permitan que los actores sociales que participen de estos emprendimientos (propietarios, inversionistas, desarrolladores, organizaciones sociales, otros) y otros mecanismos para su ejecución como pudiera ser el caso de un fideicomiso que administre el desarrollo y sea solamente esta figura quien tenga las facultades que adquiera y venda suelo para el desarrollo.

La creación de fideicomisos como instrumentos para concertar y garantizar grandes desarrollos urbanos en el largo plazo, deberán ser los instrumentos de organización y participación social para avanzar hacia una ciudad compacta y organizada.

Para avanzar en una política de ocupación ordenada, hacia un modelo compacto de ciudad, que priorice la ocupación de las vacantes urbanas de las zonas consolidadas, y el desarrollo periférico concéntrico, por etapas en el tiempo y el espacio, es necesario que los propietarios y los desarrolladores sean incentivados con diversos instrumentos:

- Integración de expedientes completos con las autorizaciones y 'factibilidades' de servicios que exige la legislación local, incluyendo los estudios de impacto (en su caso). Cuando exista un cambio de propietario, se podrá incluir la escritura pública.
- Oferta de reducción o eliminación del costo de licencias y permisos, cuando se cumpla con lo establecido en el lineamiento.
- Adicionalmente, se deberá incorporar en la legislación local a los polígonos de actuación como instrumentos para la ejecución de acciones, obras, proyectos e inversiones contempladas en los planes de desarrollo urbano, mediante la coordinación y concertación entre autoridades y particulares.
- Diseño y aplicación de la 'canasta de incentivos y apoyos'.
- El gobierno municipal y estatal podrán disponer de estos beneficios si asumen las orientaciones de este Lineamiento y se coordinan con la federación por medio de SEDESOL.
- La política de ocupación de tierra vacante dentro de la ciudad y de urbanización ordenada (por etapas) de la periferia urbana, exige de la información que argumente las razones de las políticas propuestas.

Igualmente, se requiere de un Sistema de Información Geográfica (SIG) para contar con los datos, índices e indicadores, que permitan medir y evaluar cada predio, por una parte, para promover su ocupación y, por la otra, para incorporarlo como espacio público para equipamientos, infraestructuras y usos comunitarios o para ofrecerlo para usos habitacionales de muy bajo ingreso.



VI.3. OCUPACIÓN DE VACÍOS URBANOS Y PREDIOS SUBUTILIZADOS DENTRO DE LA ZONA URBANA

El objetivo de este lineamiento será incentivar, a través de diferentes mecanismos, la ocupación de predios libres de construcción o “baldíos”, como comúnmente se les llama, dentro del área urbana.

La información de diagnóstico del presente plan indica una superficie aproximada del 10% del área urbana que corresponde a predios sin construcción solamente. Este es un indicador relevante en relación a la dispersión que actualmente se presenta en la ciudad y la autoridad municipal deberá llevar un estrecho seguimiento de su comportamiento a través de la herramienta SIG, con un registro detallado de la información de su localización y diferentes rangos de superficie.

Este segundo lineamiento se asocia directamente con el anterior, la estructura compacta de la ciudad, y su aplicación será en general para fomentar la construcción de todos los elementos urbanos que dan forma a la ciudad: vivienda, equipamiento, comercio, servicios, espacio público, parques, lugares de empleo, etc.

Asimismo, tendrá un énfasis especial e inmediato en las áreas que han sido denominadas como *Centro Urbano, Subcentros, Corredores Estratégicos de Movilidad y Polígonos de Actuación*, debido a que estas precisamente se encuentran dentro del área urbana y actualmente forman parte del funcionamiento y dinámica de la ciudad.

La prioridad de ocupación de los baldíos será principalmente en función de su ubicación y su dimensión. Si bien, resulta importante ocupar todos los baldíos de la ciudad, el presente plan refleja un especial interés en identificar aquellos espacios que representen una oportunidad en la ciudad para poder implementar “proyectos piloto”. Es decir, los baldíos superiores a una hectárea representan una gran oportunidad para el desarrollo de éstos. Estos espacios vacantes y que además se encuentren dentro de las denominadas *Áreas de Atención Estratégica* anteriormente mencionadas, representan espacios de oportunidad para la ciudad y la autoridad municipal deberá buscar éstos el desarrollo de proyectos detonadores, contribuyendo a su realización apoyado de los diferentes instrumentos que se mencionan en el siguiente apartado como de fomento al desarrollo compacto de la ciudad.

Es decir, se tiene claro que los proyectos “piloto”, “demostrativos” o “detonadores” tendrán que ser desarrollados de manera conjunta por el sector público y privado, donde las autoridades asuman un papel activo para que éstos se desarrollen con el mayor potencial posible para la ciudad. Para ello tendrá que ser sumamente hábil en el desarrollo de estos instrumentos de fomento, de igual manera si dependen de su estructura misma o coordinándose con otros órdenes de gobierno. El objetivo es no perder la oportunidad que estos espacios representan para marcar una nueva tendencia en el desarrollo de la ciudad.

Por otro lado, conforme vayan siendo desarrollados estos instrumentos de desarrollo, la estrategia de promoción de éstos será indispensable. La existencia de estos instrumentos no garantiza que sean de interés inmediato para los desarrolladores o inversionistas, por lo tanto, será una tarea fundamental del gobierno municipal, ser un activo promotor del uso de estos



instrumentos y promover proyectos de desarrollo más integrales, con otras características que representen un mayor aprovechamiento para la ciudad y que también diversifiquen los productos que se ofrezcan. Hacer pensar a los inversionistas “fuera de la caja” sobre los productos ofertados será una tarea sumamente retadora, pero para ello deben poder ser ofrecidas alternativas de apoyo a estos proyectos por parte de las autoridades.

De primera instancia, la ocupación de los predios vacantes o vacíos y subutilizados, deberá ser una medida de fomento, y así tener un periodo que permita a las autoridades desarrollador los instrumentos de fomento a este lineamiento. Sin embargo, eventualmente y en congruencia con el presente lineamiento, deberán ser desarrolladas las disposiciones que desincentiven la permanencia de estos vacíos en la ciudad. En este caso, de los pocos mecanismos disponibles actualmente para la autoridad para ser utilizados como desincentivo será a través del impuesto predial, del cual se hace una descripción posteriormente en el apartado de política fiscal. Igualmente, estas medidas serán aplicadas de acuerdo a la localización y superficie de los predios y evitar con ello, que grandes superficies dentro del área urbana que cuentan con abastecimiento de todos los servicios e infraestructuras, permanezcan ociosas.

Para el resto de la ciudad, es decir, fuera de las *Áreas de Atención Estratégica*, la aplicación de este lineamiento no será con el mismo rigor, sin embargo, eventualmente también habrán de establecerse algunas medidas de ocupación y posteriormente de densificación de las áreas remanentes como vacíos. Se entiende que este proceso será más lento y se dará de manera natural a través de la “densificación hormiga”, pero que igualmente en las actualizaciones que se realicen del presente plan será altamente probable la identificación de nuevos polígonos a re-desarrollar dentro del área urbana y por lo tanto que determinen estas medidas.

El éxito de los resultados de este lineamiento, se asocia igualmente con el siguiente, donde por un lado se estimula la ocupación prioritaria en el tiempo de las áreas vacantes, con los instrumentos de fomento y promoción para desarrollo dentro del área urbana; y por otro se desestimulan nuevas autorizaciones de desarrollos en la periferia de las ciudades, mientras exista tierra autorizada o urbanizable no ocupada con los usos e intensidades que establece el presente plan.

Dado que los problemas de ocupación de tierra vacante se localizan en todas las áreas de la ciudad, la participación de la sociedad civil e instituciones educativas y culturales no comprometidas con el sector gubernamental, es muy importante para dar mayores garantías de cumplimiento en el tiempo y en el espacio a lo establecido en este lineamiento, así como para contribuir con la difusión tanto del lineamiento como de los incentivos disponibles.

Se tiene claro que es el gobierno municipal el encargado de que los procedimientos de ocupación de predios libres de construcción y/o baldíos se den, y para ello deberá mantenerse un riguroso registro sobre las verificaciones en el tiempo de permanencia de los lotes baldíos para aplicar la aplicación del mecanismo correspondiente, conforme a lo descrito en el presente lineamiento.

El gobierno municipal utilizará este lineamiento como mecanismo de regulación, redefinición del uso e intensidad de uso del suelo, por medio de la modificación o actualización del presenta plan, de manera que:



- Se establezca la superficie que se requiere para el crecimiento urbano en el largo plazo, de acuerdo con las estimaciones demográficas y económicas.
- Se definan las prioridades de ocupación del suelo, de acuerdo con lo siguiente:
 1. En primer lugar, del suelo vacante que tiene la ciudad consolidada (terrenos libres de construcción y/o baldíos),
 2. En segundo lugar, la ocupación posterior de nueva reserva en su periferia.

VI.4. INCORPORACIÓN INTEGRAL Y ARTICULADA DE RESERVAS TERRITORIALES AL ÁREA URBANA

Este tercer lineamiento tendrá entre sus principales objetivos los siguientes:

- Generar las condiciones para que se aproveche óptimamente la reserva territorial constituida, por medio de proyectos integrados en los que se coordinen y concurren organizada e integralmente las dependencias gubernamentales y los actores sociales, evitando la generación dispersa y desestructurada de inversiones en infraestructuras y equipamientos dirigidas a poner en valor las reservas.
- Crear las condiciones para que en las reservas territoriales se desarrollen proyectos urbanísticos integrales, evitando los conjuntos que sólo ofrecen viviendas iguales sin diversidad de usos ni de diseños como exige un proyecto de ciudad.

Las autoridades estatal y municipal habrán de incorporar reservas territoriales en congruencia con las orientaciones y estrategias del presente plan. El gobierno municipal deberá garantizar el riguroso cumplimiento de los usos del suelo y su normatividad de ocupación y deberá orientar las etapas de crecimiento de la ciudad a corto, mediano y largo plazo, haciendo que la ciudad crezca de manera compacta y alcance las densidades que su estructura permita.

Como parte del proceso de implementación del presente plan, la autoridad municipal, conjuntamente con las dependencias corresponsables, deberá llevar a cabo una revisión de los planes parciales existentes y articular un plan de integración al desarrollo, para garantizar la integral de ocupación de las reservas territoriales gubernamentales. Asimismo, deberán revisarse los espacios vacantes dentro de la estructura urbana y en su periferia inmediata, en el que se contemple la dotación – en el tiempo y en el espacio- de obras de infraestructuras, equipamiento urbano y vialidad urbana, así como sistemas de transporte público, junto con la programación de proyectos habitacionales, comerciales e industriales y su correspondiente autorización del uso del suelo.

Los proyectos de desarrollo urbano deberán contener un sistema de dosificación en el tiempo y el espacio, de sus reservas territoriales e inversiones en equipamiento, infraestructura básica, vialidad y transporte público, a fin de que se avance en la conformación de una ciudad más organizada, compacta y sustentable. Los desarrolladores inmobiliarios podrán incorporar sus proyectos dentro de dicho programa integral; en este contexto, las autoridades municipales alentarán la inversión por medio de facilidades en la tramitación de permisos, la reducción de impuestos y otros mecanismos planteados en el presente apartado.

El procedimiento de incorporación de suelo al desarrollo urbano se realizará mediante reajuste de tierras, el cual procederá cuando los planes de desarrollo urbano lo determinen; igualmente



cuando lo acuerden y lo soliciten los propietarios de los predios comprendidos en un área determinada, para llevar a cabo acciones de crecimiento, mejoramiento o conservación y se sujetará a los siguientes lineamientos:

- a) Previo al reajuste de tierras, se formulará un plan parcial de desarrollo urbano que, una vez aprobado, publicado e inscrito en los términos de las leyes aplicables, obligará a particulares y autoridades y registrará la urbanización y aprovechamiento de los predios;
- b) La administración y desarrollo de los predios reagrupados, se realizará mediante fideicomiso o cualquier otra forma de gestión o instrumento legal que garantice la distribución equitativa de beneficios y cargas que se generen, la factibilidad financiera de los proyectos y la transparencia en su administración; esta estructura será la única habilitada para adquirir y enajenar los predios integrados al proyecto.
- c) La habilitación con infraestructura primaria, y en su caso la urbanización y la edificación se llevará a cabo bajo la responsabilidad del titular de la gestión común;
- d) Sólo podrán enajenarse los predios resultantes una vez que hayan sido construidas las obras de habilitación con infraestructura primaria;
- e) La distribución de cargas y beneficios entre los participantes se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reajuste de tierras;
- f) No podrán concederse permisos y licencias cuya ejecución no sea compatible con el reagrupamiento determinado por los planes de desarrollo urbano.

Cuando uno o varios de los propietarios de los predios no acepten el reajuste de tierras, y sea necesaria la ejecución de los Planes de Desarrollo Urbano o de beneficio social la ocupación de la propiedad la autoridad estatal competente por causa de utilidad pública procederá a la expropiación en los términos de los ordenamientos aplicables siempre y cuando más de dos tercios de los propietarios afectados, que representen como mínimo la mitad del área requerida, convengan la realización del mismo. Una vez expropiados los predios, la autoridad estatal los aportará para el reajuste de tierras, gozando de los derechos y obligaciones que le correspondan como propietario.

El procedimiento expropiatorio, así como las condiciones para el pago de las indemnizaciones, se sujetarán a la ley de la materia y atenderán a la ubicación de los predios, a sus condiciones y características.

Para garantizar el consenso:

- a) Será necesario que participe la sociedad, especialmente en los barrios o áreas de las ciudades donde se determine la constitución de reservas territoriales a partir de tierra vacante o de periferia inmediata al área urbana, a fin de lograr el apoyo de la comunidad en los proyectos urbanos.
- b) Es además indispensable la participación activa de propietarios, desarrolladores e inversionistas para el adecuado funcionamiento de este lineamiento.



c) Para la ejecución de los planes de desarrollo urbano, las autoridades locales promoverán e inducirán ante propietarios, desarrolladores e inversionistas la integración de la propiedad requerida.

Una vez ejecutados los planes, los propietarios e inversionistas procederán a recuperar la parte alícuota que les corresponda, pudiendo ser en tierra, edificaciones o en numerario, de acuerdo a los convenios que al efecto se celebren. Este proceso será administrado por el ente creado ex profeso.

Se aprovecharán incentivos existentes y se crearán nuevos con el fin de alentar el cumplimiento del presente lineamiento:

a) Mediante incentivos diversos como: simplificación en trámites administrativos, incentivos fiscales, concesiones en obras y/o servicios y otros que a las autoridades locales les sean pertinentes, es factible que los propietarios, inversionistas y desarrolladores, asuman la ocupación y desarrollo de proyectos en áreas definidas como reserva territorial por la autoridad local de acuerdo con lo establecido en los diferentes planes aplicables.

b) La integración de una canasta de apoyos e incentivos derivados de programas federales de diversas dependencias, permitirá que propietarios, inversionistas y desarrolladores concentren sus esfuerzos de iniciativa y capital en proyectos urbanos dentro de los espacios determinados como de reserva territorial de la ciudad. La oferta de paquetes de créditos para infraestructura y vivienda; de subsidios habitacionales y otros programas con apoyos financiero, permitirá a la autoridad municipal acelerar una política de aprovechamiento de reservas territoriales e incorporar en sus programas de acción en este proceso de integración.

Se promoverán instrumentos de información sobre la disponibilidad de reservas. Al igual que otros programas y políticas urbanas, la información para el desarrollo de proyectos que pongan en valor dichas políticas y la dirigida a la comunidad para que conozca lo que se propone, reduce sensiblemente los riesgos e incertidumbre, especialmente en los actores sociales, que mantienen un alto nivel de desconfianza hacia las políticas gubernamentales.

Como recomendaciones principales en la aplicación de este lineamiento, se mencionan las siguientes:

- Para el cumplimiento de este lineamiento es necesaria la revisión y verificación periódica, en plazos no mayores de un año, desde el proceso de apertura de las reservas territoriales para conocer el avance en la aplicación del lineamiento.
- Dado que se debe considerar como reserva territorial a los predios vacantes dentro de la zona urbana consolidada y que estos tendrán prioridad en el tiempo para ser ocupados, no se deberán abrir nuevas reservas hacia el exterior del casco urbano.
- Para certificar su cumplimiento, es necesario recurrir a medios fotogramétricos o satelitales y/o la actualización de los planos catastrales del centro de población. Se llevará un registro de los predios en proceso de ocupación y se elaborará un análisis comparativo con las propuestas de zonificación del plan o programa de desarrollo urbano municipal y de centro de población.
- Para la evaluación periódica, se propone que el gobierno estatal y municipal, constituyan un comité de evaluación de la ocupación territorial del centro de población, cuyo reporte se



asentará en una bitácora donde se verificará el cumplimiento de lo dispuesto en el presente plan.

- En los casos en que se registren ocupaciones no contempladas en el plan, pero que fueron autorizadas por el gobierno municipal, esta misma autoridad deberá manifestar el motivo de su autorización, justificar dicha acción y su mención en dicha bitácora. El gobierno estatal en su plan de verificador evaluará dicha autorización.
- Se recomienda que los procesos de verificación asentados en bitácora se publiquen en el periódico oficial de la autoridad local.
- Estos procesos deberán asentarse en el Instituto Municipal de Planeación y/o Observatorio Urbano Local, a fin de garantizar la participación ciudadana en la verificación y evaluación de cumplimiento del lineamiento

VI.5. INSTRUMENTOS DE SUELO PARA EL FINANCIAMIENTO URBANO

MEJORAR EL DESEMPEÑO DE LOS CATASTROS MUNICIPALES

México es uno de los países que menos recauda en materia de impuesto predial entre los países miembros de la OCDE. Esto se debe en parte por la falta de actualización de los padrones de contribuyentes, cartografía obsoleta y desactualizada y un esfuerzo recaudatorio limitado. Por ello, es necesario mantener constantemente actualizado el padrón de contribuyentes para acrecentar las capacidades de cobro del predial en particular en aquellos municipios metropolitanos rezagados en la materia. Esta estrategia de mejora en la gestión catastral, deberá inscribirse en el marco de una política metropolitana en materia fiscal que permitan procesos más eficientes y justos de administración tributaria y de ejercicio presupuestal, vinculándolos a los propósitos de la imagen objetivo.

REVISIÓN DE LOS PRECIOS Y TARIFAS DE LOS BIENES Y SERVICIOS PÚBLICOS

Es de conocimiento público la problemática operativa y de financiamiento por la que atraviesan los municipios para la prestación de los servicios públicos. Salvo contadas excepciones, el cobro de las tarifas por los diferentes servicios que prestan encuentra grandes desactualizaciones, omisos y rezagos, que se traducen en cargas inequitativas al desarrollo y pérdida de la capacidad financiera y de gestión de las autoridades. La actualización de la política tarifaria del sector público, alineándola a las políticas y objetivos de la planeación metropolitana, puede traducirse en un importante mecanismo de estímulo a la actividad privada. La capacidad de los instrumentos de fomento puede utilizarse para reforzar y promover el compromiso y la responsabilidad de los actores que participan en el desarrollo.

Las contribuciones especiales de impacto urbano y ambiental deben ser impuestas a los promotores de proyectos para la dotación de infraestructura y servicios básicos a cambio de las autorizaciones de desarrollo, para financiar los costos públicos del desarrollo urbano.

Utilizar mecanismos de compensación y fomento, para equilibrar las cargas y beneficios derivados de la normatividad urbana. A través de los derechos de desarrollo se podrán incrementar las intensidades de construcción en determinadas zonas previamente establecidas, a cambio de pagar como compensación a la ciudad, una parte del beneficio económico recibido.



Las obligaciones de dar o hacer a cargo de desarrolladores deben precisarse con claridad, evitando criterios discrecionales, pero asegurando que se compensen a favor del centro de población los impactos y externalidades generadas por los desarrollos y proyectos inmobiliarios.

INSTRUMENTOS Y MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN SOCIAL Y CIUDADANA

Se deben abrir nuevos y más efectivos cauces de participación ciudadana para crear mecanismos que aseguren información amplia y oportuna sobre los problemas y los planteamientos en torno al desarrollo urbano de la localidad, así como los compromisos y papel que debe asumir para cumplir con sus objetivos.

En complemento, garantizar, mediante procedimientos y fórmulas adecuadas de representación, la participación ciudadana, en el análisis, formulación, evaluación y control de los diferentes programas, políticas y proyectos de desarrollo urbano, para colegiar su colaboración y evitar reclamos y/o una politización incontrolada.

Se deben crear fórmulas para la participación ciudadana, en complemento a la tradicional consulta genérica que prevén en sus diversas materias las leyes sectoriales. Lo anterior puede lograrse a través de la articulación de instancias o consejos de participación ciudadana, con una visión integral del desarrollo urbano.

La participación de los sectores sociales en el proceso de planeación metropolitana resulta indispensable para darles legitimidad social. Por ello, parte de los procesos de planeación, diseño y ejecución de las políticas metropolitanas deberán ser planteadas en Talleres Participativos vecinales, barriales o urbano que permitan dar a conocer los alcances del presente instrumento, socializar la problemática urbana y sensibilizar al respecto, ir construyendo una cultura, ética e interés urbanos; y en última instancia, democratizar tanto el proceso de planeación como el Plan de Desarrollo Urbano en sí mismo como un instrumento de planeación cuya intención es sumarse, articularse y no imponerse a los procesos de planeación a nivel municipal, estatal y federal.

En el mediano plazo, podrán instrumentarse los mecanismos para generar un presupuesto participativo de inversión para el desarrollo urbano, que definirá la cartera de proyectos y acciones prioritarias de cada materia y sector; esto asegurará que las dependencias del poder ejecutivo elaboren sus presupuestos, programen y ejerzan su gasto conforme a los propósitos de la planeación urbana y simultáneamente atendiendo a las prioridades del sector social.

AGENCIA O CONSEJO REGIONAL CUAUHTÉMOC DE DESARROLLO ECONÓMICO

El diagnóstico sobre la posición relativa del Centro de Población Cuahtémoc en el contexto regional y estatal, da cuenta de limitantes en materia de desarrollo y fomento económico a nivel urbano.

Es pertinente contar con una figura de carácter consultivo y con representación de los sectores estratégicos de desarrollo económico. Los integrantes de este Consejo Regional Cuahtémoc de Desarrollo Económico deberán tener un compromiso claro con la localidad y su área de influencia y con los sectores que representen y deberán sesionar para orientar las políticas de desarrollo económico.



Dichas sesiones deberán ser rotativas en sectores territoriales estratégicos de la zona y por sectores productivos para abordar de manera permanente los problemas de desarrollo económico por sectores en función de sus propias características y vocación productivas y de su potencial de desarrollo.

El Consejo Regional Cuauhtémoc de Desarrollo Económico bien podría estar integrado por los Consejos Consultivos Económicos de diversas cámaras y asociaciones productivas, a fin de constituir un espacio para dirimir conflictos, superar diferencias y lograr consensos sobre las grandes líneas de política económica a nivel urbano regional.

INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO REGIONAL

La ciudad de Cuauhtémoc no puede sustraerse de sus vínculos con el resto del estado y norte del país. No sólo es el motor económico del municipio de Cuauhtémoc y la región noroeste del estado, sino de dicha región y las estrategias, instrumentos y proyectos estratégicos señalados en el Plan de Desarrollo Urbano, deben tomar en cuenta una visión regional. Por ello, deberá impulsarse una estrategia de desarrollo regional sustentable con las otras entidades municipales que colindan con el municipio de Cuauhtémoc.

Las acciones que se lleven a cabo en el Centro de Población Cuauhtémoc, en particular en materia educativa, de salud, de infraestructura vial, de transporte, agua y medio ambiente; tendrán un impacto innegable en toda la Región, sin que necesariamente dichas acciones tengan una coherencia con las estrategias de desarrollo territorial de cada municipio en el marco de una visión compartida que hoy en día no existe en la Zona.

Por ello, habrán de explorarse nuevas instancias como la procuración de actualización o adecuación de instrumentos de Planeación de orden municipal (Plan Municipal de desarrollo Urbano), regional Plan Regional de Desarrollo Territorial región Suroeste) y estatal (Plan Estatal de Desarrollo Urbano)

DE CONTROL Y FOMENTO

El desarrollo urbano de ciudad Cuauhtémoc deberá contar con instrumentos y mecanismos que permitan a las autoridades vigilar la ejecución y consecución de los objetivos del Plan de Desarrollo Urbano.

Dichas autoridades tendrán que informar y orientar a las personas y grupos, ya sean del sector público o privado, involucrados en el proyecto y gestión de los distintos aspectos del desarrollo de la ciudad. Asimismo, deberá impulsar acciones que ayuden a mejorar gradualmente los niveles de calidad de vida de quienes habitan en esta ciudad.

Dadas las características urbanas y socioculturales de la región, y muy específicamente de la ciudad, es necesario que el Ayuntamiento perfeccione sus mecanismos de planeación y administración del desarrollo urbano, tales como:

La modernización administrativa de la Dirección de Obras Públicas, Desarrollo Urbano y Planeación, que es la instancia responsable de llevar a cabo todas las acciones urbanas, incluyendo las de construcción y edificación, así como la administración de los planes de desarrollo urbano.



También se deben promover y ejercer acciones de fomento y control del desarrollo urbano, sobre las siguientes líneas de acción:

- 1.-** Facilitar la gestión y apoyos económicos para la saturación y densificación urbana. Como estímulo a las acciones de este tipo, y tratándose de zonas que tengan cubiertas sus necesidades de equipamiento, se propone la creación de “Zonas de Urbanización Prioritaria”, en las cuales pudiera darse una exención de los derechos municipales, de donación u otros.
- 2.-** Fomentar los programas de transferencia de potencialidades para la conservación del centro urbano o la protección de los espacios abiertos con cualidades paisajísticas. Este programa estaría estructurado a través de un fideicomiso para la promoción de las actividades arriba señaladas e implicaría el diseño y formulación de instrumentos legales estatales y municipales en materia de desarrollo urbano.
- 3.-** Establecer una política fiscal acorde con la planeación. Entre los principales rubros que estas políticas se pueden aplicar se encuentran el impuesto predial, el de traslación de dominio y el asignado para la expedición de licencias y permisos de construcción. Al respecto se propone que la autoridad municipal establezca un sistema de apoyos fiscales en función de la importancia de cada proyecto, siempre y cuando coadyuve con los objetivos y estrategias establecidas por el presente Plan de Desarrollo Urbano.

Finalmente, un instrumento fundamental para el seguimiento de las disposiciones señaladas por el presente Plan es la modernización de la administración pública, a través de la capacitación permanente de su recurso humano y de la adquisición de tecnología de punta. Ambos factores permitirán un mejor control y una administración más eficiente del desarrollo urbano de la ciudad.