

10. INSTRUMENTACIÓN

La planeación urbana se ha limitado a la regulación de los usos del suelo y ha carecido de instrumentos de fomento, por lo que es imprescindible el desarrollo de los mismos para asegurar la viabilidad del Plan.

En este sentido, el objetivo de este capítulo es el de establecer algunos mecanismos para fortalecer las acciones de fomento en materia urbana, en paralelo a los mecanismos de regulación tradicionales derivados de la zonificación.

Para que la aplicación de las políticas establecidas en este plan sean efectivas y el logro de sus objetivos se empiece a concretar desde el corto plazo, es necesario definir una serie de instrumentos, incentivos y desincentivos para el desarrollo urbano, los cuales deberán ser desarrollados a profundidad en un programa posterior a la aprobación de este Plan.

Esto debido a que muchos de los instrumentos, incentivos y desincentivos propuestos requieren reformas a reglamentos, procedimientos administrativos e incluso a leyes, por lo que la aprobación de este Plan constituye un primer paso en el proceso de reforma y modernización de la gestión urbana en Culiacán.

En la siguiente tabla se proponen los instrumentos aplicables por política y estrategia de este Plan:

X. INSTRUMENTACION



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

TABLA NO.33

No.	Políticas	Estrategias	Instrumentos
1	Mejoramiento de la calidad de vida urbana de las familias, particularmente de bajos recursos.	Ofrecer suelo urbanizado y vivienda económica para la población más pobre.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inducción fiscal y manejo diferencial del predial 2. Adquisición de suelo por vías de derecho privado. 3. Polígonos y sistemas de actuación concertada 4. Áreas de interés social
		Mejoramiento de la vivienda y los barrios.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistema de Transferencia de Potencial 2. Polígonos y sistemas de actuación concertada
		Conclusión de la regularización de la tenencia de la tierra.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fortalecimiento del régimen de sanciones y medidas de control 2. Fortalecimiento del régimen de licencias y autorizaciones para evitar el crecimiento fuera de la normatividad. 3. Adquisición de suelo por vías de derecho privado

X. INSTRUMENTACION

No.	Políticas	Estrategias	Instrumentos
2	Alcanzar una estructura urbana compacta.	Ocupación prioritaria de tierra vacante.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inducción fiscal 2. Normas de control a la especulación 3. Mejora regulatoria para facilitar la incorporación de suelo a usos urbanos 4. Fortalecimiento del régimen de licencias y autorizaciones para evitar el crecimiento fuera de la normatividad 5. Fortalecimiento del régimen de sanciones y medidas de control 6. Aplicación de la relotificación y la asociación forzosa como mecanismos para habilitar el suelo para el crecimiento urbano 7. Manejo diferencial del predial 8. Consorcio Inmobiliario o Urbanización Consorciada 9. Operaciones Urbanas
		Reciclamiento urbano.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistemas de Transferencia de Potencialidad 2. Aplicación de la relotificación y la asociación forzosa. 3. Consorcio Inmobiliario o Urbanización Consorciada
		Consolidación urbana.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sistema de Transferencia de Potencialidad 2. Aplicación de la relotificación y la asociación forzosa. 3. Consorcio Inmobiliario o Urbanización Consorciada 4. Operaciones Urbanas

X. INSTRUMENTACION

	Consolidación de corredores.	<ol style="list-style-type: none"> 2. Sistemas de Transferencia de Potencialidad 3. Bonos de Densidad
	Urbanización programada y condicionada.	<ol style="list-style-type: none"> 1. Inducción fiscal 2. Urbanización Condicionada 3. Fortalecimiento del régimen de licencias y autorizaciones para evitar el crecimiento fuera de la normatividad 4. Fortalecimiento del régimen de sanciones y medidas de control 5. Adquisición de suelo por vías de derecho privado 6. Polígonos y sistemas de actuación concertada 7. Revisión del marco general de obligaciones de los desarrolladores 8. Operaciones Urbanas 9. Autorización de suelo por franjas o etapas 10. Bonos de Densidad 11. Manejo diferencial del predial 12. Sistema de Transferencia de Potencialidad
	Incentivación para crear densidades	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bonos de Densidad 2. Sistemas de Transferencia de Potencialidad 3. Incentivos a la Ocupación

X. INSTRUMENTACION

No.	Políticas	Estrategias	Instrumentos
3	Creación y recuperación de equipamiento social y espacio público.	Considerar espacios para equipamiento social.	1. Sistema de Transferencia de Potencialidad 2. Aplicación de la relotificación y la asociación forzosa como mecanismos para habilitar el suelo para el crecimiento urbano
		Creación y recuperación del espacio público	1. Sistema de Transferencia de Potencialidad 2. Aplicación de la relotificación y la asociación forzosa como mecanismos para habilitar el suelo para el crecimiento urbano
		Consolidar el sistema de parques lineales	1. Bonos de Densidad 2. Ordenamiento de áreas verdes
4	Cobertura total y mejoramiento de los servicios públicos.	Completar la pavimentación del área urbana	1. Polígonos y sistemas de actuación concertada.
		Construir y mejorar el sistema integral de drenaje pluvial	1. Contribuciones especiales en materia urbana y ambiental 2. Polígonos y sistemas de actuación concertada.
		Mantener y mejorar los servicios urbanos	1. Contribuciones especiales en materia urbana y ambiental 2. Programa de concesiones
		Completar y modernizar la cobertura de energía y alumbrado público	1. Contribuciones especiales en materia urbana y ambiental

X. INSTRUMENTACION

No.	Políticas	Estrategias	Instrumentos
5	Protección ambiental.	Manejo de residuos sólidos	1. Programa de Permisiones
		Protección de recursos naturales (flora, fauna)	1. Inducción fiscal y manejo diferencial del predial 2. Cambios de usos del suelo fast track 3. Protección previa 4. Ordenamiento de áreas verdes
		Reforestación integral de la ciudad	1. Programas de forestación y reforestación
6	Creación de las condiciones para crecer y diversificar el empleo.	Rehabilitación de mercados	1. Polígonos y sistemas de actuación concertada.
		Creación de Pymes principalmente en corredores urbanos	1. Derechos de desarrollo y sistemas de transferencia de potenciales
		Fomento a la inversión y promover a la ciudad como centro de negocios	1. Polígonos y sistemas de actuación concertada.
7	Mejoramiento de la movilidad de personas y bienes.	Implementación de políticas del Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa	
8	Recuperación del centro histórico.	Implementar Políticas del Plan Parcial Culiacán Zona Centro	1. Derechos de desarrollo y sistemas de transferencia de potenciales 2. Polígonos y sistemas de actuación concertada.



La descripción general de cada uno de los instrumentos establecidos en las tablas anteriores se presenta a continuación:

INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS

Normas de control de la especulación

Para evitar la especulación negativa, incluida la que generan los inversionistas que compran terrenos para sobre valoración, aplicar disposiciones que obliguen a los inversionistas a realizar sus proyectos aprovechando al máximo el potencial del terreno, y en el más corto plazo posible.

Áreas de interés social

Instrumento de regulación de la oferta de suelo a través de la determinación de polígonos o áreas de interés social que permitan al Estado regular y definir la construcción de vivienda social.

Funciona a través de la captación de gravámenes prediales o impuestos territoriales que se redistribuyan en servicios urbanos que estén directamente relacionados con la generación de programas de vivienda social, no sólo la construcción de la vivienda sino también su urbanización y servicios complementarios, que la conviertan en un microbarrio autosustentable en materia de necesidades urbanas.

Este instrumento determinará ante las zonas de interés social, que serán de uso exclusivo para vivienda social y que permitirá a los inmobiliarios construir si lo desean bajo los estándares del municipio pero optando a una serie de beneficios.

Sus efectos esperados son: hacer ingresar a la vivienda social en un circuito urbano que acreciente sus posibilidades de integración y que por tanto disminuya la segregación a la que hoy día se ve afectada debido a su ubicación periférica. Acabar con la actividad especulativa de los grandes grupos inmobiliarios y de forma paralela se espera una disminución de los precios del suelo, que permita entrar al municipio como un comprador y administrador activo de terrenos en el mercado de suelo urbano de las ciudades.

Protección previa

Consiste en proteger las tierras por incorporar a la urbanización programada y condicionada, para que sólo se utilicen los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto (especulación). Para ello se propone emitir un decreto para determinar la provisión de tierras y expedir las declaratorias sobre provisiones, usos, reservas, y destinos de áreas y predios.

Adicionalmente, se propone incluir en la legislación estatal las disposiciones para establecer las áreas de reserva para la expansión de centros de población, actualizar la legislación de expropiación de terrenos particulares cuando el no uso de los mismos este causando especulación y origine un detrimento al desarrollo urbano de la ciudad y por último actualizar el catastro de la propiedad particular para dar certeza y obtener registros actuales al dicho instrumento.

Fortalecimiento del régimen de licencias y autorizaciones para evitar el crecimiento fuera de la normatividad

Los instrumentos de control, integrados por las distintas licencias y permisos que restringen y condicionan los aprovechamientos urbanos, así como la denuncia popular como un mecanismo de control, pueden y deben ser un medio complementario de la zonificación y los instrumentos de regulación, que aseguren el cumplimiento y respeto de los usos, reservas y destinos establecidos en los planes de desarrollo urbano.

Este instrumento implica sin embargo, una gran responsabilidad por parte de la autoridad competente, prácticamente está en sus manos la autorización de proyectos conforme a las normas contenidas en los planes urbanos y en la Ley.

Fortalecimiento del régimen de sanciones y medidas de control

Incrementar las sanciones para quienes realicen urbanizaciones incompatibles con la normatividad urbana.

Aumentar las facultades en materia de control de las autoridades municipales sobre los particulares que aprovechen el suelo.

Aumentar las sanciones y responsabilidades a cargo de las autoridades municipales en materia urbana: deben contar con instrumentos de planeación y sus actos deben ser congruentes con dichos planes.

Adquisición de suelo por vías de derecho privado

Promover la creación de fideicomisos o sociedades mercantiles, con participación pública y privada para la habilitación de suelo urbano en las áreas de crecimiento futuro, o la realización de proyectos de reciclamiento y redensificación al interior de los centros de población existentes.

Los instrumentos de derecho privado son por lo general utilizados por empresas paraestatales que tienen a su cargo la realización de funciones inmobiliarias para los gobiernos estatales o municipales. Se trata en los hechos de empresas desarrolladoras públicas que actúan como cualquier empresa



privada en la adquisición, venta y promoción de proyectos inmobiliarios. Evidentemente la utilización de este tipo de instrumentos no requiere la modificación de ordenamientos legales y basta con que la autoridad de que se trate actúe cumpla con las condiciones de capacidad exigida por la normatividad civil de cada estado, para celebrar contratos de naturaleza privada.

Revisión del marco general de obligaciones de los desarrolladores

Consolidar la tendencia a establecer obligaciones homogéneas para diferentes tipos de desarrollos (fraccionamientos y condominios) y reconocer la existencia de dos planos normativos distintos:

- La definición de estándares deseables, como metas de la política social, y
- El establecimiento de estándares exigibles en un momento y un lugar determinado.

Urbanización condicionada

Abrir zonas a la urbanización siempre y cuando cumplan con una serie de requisitos, normas y regulaciones establecidas en los planes de desarrollo urbano, de tal forma que se incentiven los usos más deseables como la vivienda social. Para ello, deberá ser necesaria la creación de un manual de zonas definidas y condicionadas, mismo que deberá ser aprobado por el H. Cabildo para su justificación y validación al aplicar dichos desincentivos.

Programa de Concesiones

Existen servicios públicos, como los transportes y la recolección de basura por ejemplo, que por su propia naturaleza pueden dar lugar a un contrato de concesión a través del cual el poder público entrega a empresas del sector privado la misión de realizar un determinado servicio en ciertas condiciones y por un determinado tiempo.

En estos casos, el sector público ofrece la infraestructura básica para el funcionamiento de los servicios y las empresas privadas se encargan de producir el servicio teniendo como base tal infraestructura.

En ese caso la financiación realizada a través de la permisión sería apenas relacionada con la operación del sistema, es decir la administración pública no tendría que comprar autobuses, construir garajes (o arrendar ambos) y estacionamientos, etc. Sin embargo sería su responsabilidad la implantación de infraestructura necesaria a la realización del servicio público.



Por ejemplo, en el caso de la concesión para la operación de un relleno sanitario se aplicaría el mismo principio: la administración pública sería responsable por el terreno, la construcción del relleno, mientras la operación del mismo sería por empresarios interesados que cobrarían una determinada cuota por los servicios prestados.

Autorización de suelo por franjas o etapas

Este mecanismo supone la definición de áreas de la periferia de las ciudades donde haya suelo disponible en condiciones de incorporarse al desarrollo urbano (áreas de segunda y tercera prioridad).

Las zonas establecidas, se incorporarán paulatinamente, sólo a partir de la saturación de la franja inmediata que le antecede. Para cada una de las franjas, deberán evaluarse con detalle las intensidades, densidades y el tipo de desarrollo que debe alojar. Esto deberá darse a partir de la aplicación de este Plan y conforme a los niveles de condición que se establezcan.

Sistemas de planeación urbanos y ambientales

Simplificar los sistemas de planeación, a partir de la Ley General de Asentamientos Humanos, para evitar contradicciones y acotar el alcance de cada uno de los niveles de planeación. Evitar que más de un plan o programa regule una misma fracción del territorio y que, en todo caso, las políticas de los diversos planes y programas sean congruentes entre sí.

Articular la planeación urbana con el ordenamiento ecológico, siguiendo el criterio de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección Ambiental: dentro de los centros de población, aplican las disposiciones urbanísticas; fuera de dichos centros, aplica el ordenamiento ecológico.

Desarrollar instrumentos y herramientas para promover la ejecución de los planes urbanos como una política prioritaria, en el corto plazo, a través de convenios de concertación y coordinación.

Promover la participación de los sectores social y privado en la ejecución de los planes y programas urbanos a través de convenios y acuerdos.

INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Polígonos y sistemas de actuación concertada

Promover la participación activa de propietarios del suelo, inversionistas y autoridades en los procesos de creación de suelo para crecimiento urbano, habilitación de suelo y construcción de infraestructura urbana.



Tradicionalmente la ejecución de los programas ha estado a cargo de las autoridades competentes en materia de desarrollo urbano, sin embargo los recursos públicos cada vez más limitados y la intervención cada vez más directa de los particulares en los proyectos urbanos hace necesario contar con instrumentos que permitan formalizar dicha participación.

Contribuciones especiales en materia urbana y ambiental

Es un instrumento de financiamiento directo de las externalidades de los desarrollos y proyectos urbanos; implica promover la imposición de cargas, proporcionales y equitativas, a quienes reciban beneficios por las determinaciones de la normatividad urbana.

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.

Aplicación de la relotificación y la asociación forzosa como mecanismos para habilitar el suelo para el crecimiento urbano

Desarrollar y aplicar la relotificación y la asociación forzosa para la habilitación de suelo urbano y el desarrollo de proyectos al interior de los centros de población, asegurando que decisiones tomadas por la mayoría de los propietarios involucrados se conviertan en vinculantes y obligatorias para todos los afectados en la zona de que se trate.

La relotificación es un instrumento urbano, justificado, por una parte, en la facultad del estado para imponer modalidades y limitaciones a la propiedad, en beneficio colectivo y por la otra, para asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios entre los afectados.

La relotificación podrá ser utilizada tanto para habilitar el suelo necesario para crear reservas de crecimiento, como para financiar el desarrollo de la infraestructura y el equipamiento que el desarrollo de los proyectos requieran.

Es un instrumento que deberá aplicarse conjuntamente con las regulaciones derivadas de la zonificación contenida en los planes o programas que al efecto se expidan.

Consorcio Inmobiliario o Urbanización Consorciada

Promover la urbanización de áreas no provistas de infraestructura sobre las que pesan presiones de urbanización por áreas urbanas mediante el instrumento público privado.

Con el objetivo principal de cohibir la especulación inmobiliaria y viabilizar la ocupación de grandes áreas desocupadas dentro del tejido urbano que no dispongan de infraestructura completa.

Es así necesaria la existencia de catastro e información, legislación específica para cada caso de colaboración público – privado. Constituirse como prioridad de interés público. Ante la incapacidad financiera de las administraciones públicas ésta modalidad permite contar con recursos para proyectos sociales sin explotar terrenos ya que se conseguirán como pago para la urbanización realizada.

Operaciones urbanas

Colaboración entre poder público e iniciativa privada, a través de las cuales se promueven determinadas áreas de la ciudad. El poder público diseña el proyecto, coordina la implantación de infraestructuras y las formas de ocupación. La iniciativa privada aporta recursos para realizar obras. Se establece un área de reserva del perímetro, que será vendido a la iniciativa privada con cuyo dinero se financiarán obras públicas.

El objetivo es alcanzar transformaciones urbanísticas y estructurales en regiones de la ciudad con mayor rapidez de ejecución y menor gasto de recursos públicos. Por ejemplo, la posibilidad de recalificar ambientes urbanos deteriorados.

Serán necesarias las propuestas tanto públicas como privadas aprobadas por la ley que define parámetros de operación.

Las operaciones urbanas son inicialmente propuestas a través de un proyecto de ley que una vez aprobado permite que proyectos y propuestas sean presentados a la administración municipal por particulares interesados (dueños de terrenos ubicados en el interior del perímetro o no). De la misma manera que ocurre en una operación interligada, la propuesta es examinada por una comisión del punto de vista urbanístico y arquitectónico, y una vez aprobado se pasa a la etapa de determinar cual es el valor del beneficio concedido al interesado y como será dividido entre el y la administración. La parte correspondiente a la administración es transformada en obras indicadas en un “menú” previamente establecido en la aprobación de la Operación Urbana.

Los recursos son obtenidos a partir de la concesión onerosa del derecho de construir más allá de las restricciones impuestas por la legislación de zonificación (uso y ocupación del suelo).

INTRUMENTOS FISCALES

Inducción fiscal (Reducciones al Impuesto Predial sobre la Propiedad)

Vigilancia permanente de los valores en los predios baldíos (baldíos y vacíos urbanos) y en las áreas prioritarias de expansión urbana para evitar subvaluaciones y la consecuente baja tributación predial y de servicios, que beneficia injustamente a propietarios y premia la especulación.

La instrumentación y generalización de tasas especiales o sobre tasas del Impuesto Predial a dichos predios servidos o necesarios para el crecimiento urbano, puede servir para inducir a sus propietarios o poseedores a su utilización provechosa o, cuando menos, a revertir o compensar en favor de los gobiernos locales los ingresos provocados por la especulación.

Por otra parte, una política de precios y tarifas de los servicios públicos que provee el municipio (agua, vialidades, limpia, alumbrado público, entre otros), coherente con los propósitos de planeación en la materia de suelo, puede también propiciar u obligar a los propietarios para que den efectivamente a sus propiedades una utilización con beneficios sociales.

Para la ejecución de un plan o programa urbano, es posible plantear una serie de estímulos o sobretasas aplicables a las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria.

A manera de ejemplo se presentan los siguientes casos:

- Exenciones o subsidios para aquellas áreas zonificadas como protección ecológica que continúen teniendo ese uso;
- Tarifas más bajas para promover el aprovechamiento de suelo en áreas prioritarias de expansión;
- Tarifas más elevadas para aquellos usos incompatibles con el desarrollo sustentable.

Ordenamiento de áreas verdes

Este cuerpo normativo permite establecer un procedimiento de cálculo y cobro de derechos por servicios solicitados por la comunidad en las áreas verdes. El procedimiento consiste básicamente en valorizar las especies arbóreas y jardines públicos, de tal manera que cualquier proyecto público o privado afecte su integridad o estado de conservación deba pagar un derecho municipal por el daño o pérdida causada.

Con ello se desincentiva el interés de extracción de los árboles y destrucción de jardines por parte de las empresas de servicios (proyectistas), debido a que estas prácticas incrementan los costos de sus proyectos.

Será necesario capacitar a los funcionarios correspondientes en cada una de estas direcciones, de modo que conozcan la normatividad legal, así como los contenidos formativos necesarios de traspasar a la comunidad para que ésta pueda participar informadamente. De igual manera, para facilitar la administración de áreas verdes es indispensable que el área de Servicios Públicos cuente con catastros de arbolado urbano y de las plazas, parques y jardines en general.

INSTRUMENTOS DE APLICACIÓN INMEDIATA

- **Manejo Diferencial del Predial**

Descripción

Consiste en la utilización de un impuesto para cohibir el uso especulativo del suelo urbano, es decir, sin finalidad tributaria. Los terrenos desocupados (vacíos) o subutilizados (baldíos), localizados en áreas de urbanización y ocupación prioritaria deben ser adecuadamente ocupados y utilizados.

Su objetivo es distribuir de manera justa los costos y beneficios de las intervenciones públicas, estableciendo límite entre el derecho de la propiedad del suelo y el derecho a construir.

Para ello, es necesario el montaje de un sistema de catastro de los inmuebles urbanos permanentemente actualizado. Es necesario establecer criterios de sub-utilización y políticas que prioricen la ocupación de las áreas todavía desocupadas. Así mismo, prever la figura de progresividad del impuesto territorial y predial urbano en la legislación tributaria municipal.

Aplicación

A todos los predios considerados por la ley de catastro como baldíos (vacíos o baldíos urbanos) clasificados anteriormente como de primera prioridad, según el PDDU, de no ser ocupados en el transcurso del tiempo, se encontrarán sujetos en cada ejercicio fiscal a los siguientes aumentos progresivos:

Primer año: aumento en un 50% sobre el valor actual correspondiente.

Segundo año: aumento en un 60% sobre el valor actual correspondiente.

Tercer año: aumento en un 70% sobre el valor actual correspondiente.

Cuarto año: Se iniciará el proceso de expropiación.

Para el adecuado manejo de este instrumento se elaborarán los manuales que contendrán los procedimientos correspondientes que deberán ser aprobados por el H. Cabildo, así mismo, se promoverán las reformas necesarias a la legislación relativa a la materia.

- **Incentivos a la Ocupación**

Descripción

Incentivos fiscales para estimular la inversión en iniciativas de desarrollo sostenible, principalmente en áreas consideradas de primera prioridad (vacíos y baldíos urbanos).

Se podrán expedir créditos que reduzcan la carga impositiva para individuos y sociedad que inviertan en proyectos específicos, el municipio gestionará dichos incentivos internos y externos para apoyar a estos desarrollos, así como facilitará los trámites correspondientes a la competencia municipal.

Aplicación

La ocupación de áreas urbanizables de primera prioridad, obtendrán beneficios a cambio del desarrollo integral de la zona. Dentro de los principales incentivos se encuentra la reducción o condonación temporal de las siguientes contribuciones:

1. Impuesto Predial
2. Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles
3. Derechos de Registro Público de la Propiedad y del Comercio;
4. Licencia de Construcción,
5. Tarifa por la Conexión de Agua Potable y Alcantarillado y
6. Honorarios Notariales

Los proyectos que cumplen con las características necesarias para la aplicación de incentivos lo determinará la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología en conjunto con el IMPLAN, mismo que podrán hacer las consideraciones necesarias en caso que el proyecto lo requiera, para ser acreedor a dichos apoyos.

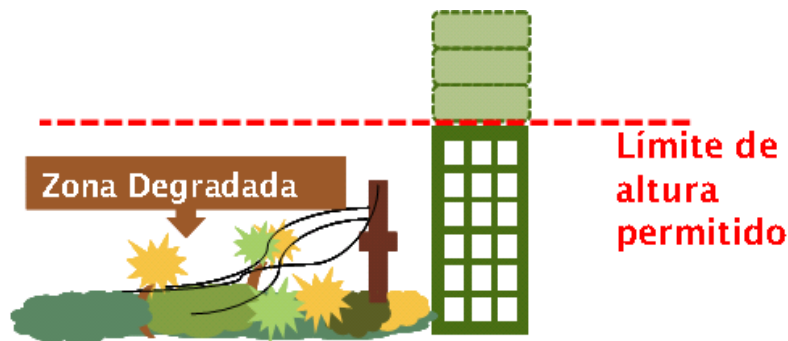
El procedimiento en específico, así como la metodología de aplicación de los incentivos a la ocupación deberán ser establecidos y aprobados por el H. Ayuntamiento.

- **Bonos de Densidad**

Descripción

Los propietarios de terrenos privados a cambio de alteraciones en los índices de densidad, donan al municipio parte del valor correspondiente del beneficio recibido, ya sea en obras públicas, espacios públicos, viviendas de interés social, etc.

Esta herramienta tiene por objetivo la preservación, mejoramiento y dotación de equipamiento necesario a cambio de permitir el aumento de densidad en zonas receptoras, estrategia que ayuda a la densificación equilibrada y deseada de la ciudad.



Aplicación

Las zonas aptas para recibir bonos de densidad están definidas en el PDDU, como zonas receptoras, estas se someterán a un estudio de impacto urbano previo a la autorización de la venta de bonos, con ello se analizarán los posibles efectos que tendrá la zona con la densidad aplicada. Ver plano anexo...

El valor de los bonos será calculado como el 10% de la ganancia total, generada con la densidad adquirida por la compra del bono.

El Pago de los Bonos de Densidad, podrá darse en efectivo o en especie, de la siguiente manera:

- El municipio creará un Fondo de Transferencia y Bonos para la recepción del efectivo por la venta de bonos.
- Del efectivo recaudado de cada certificado y bonos, el 70% será destinado a la renovación, conservación y mantenimiento de espacios públicos y el 30% restante será aplicado para la planeación urbana.

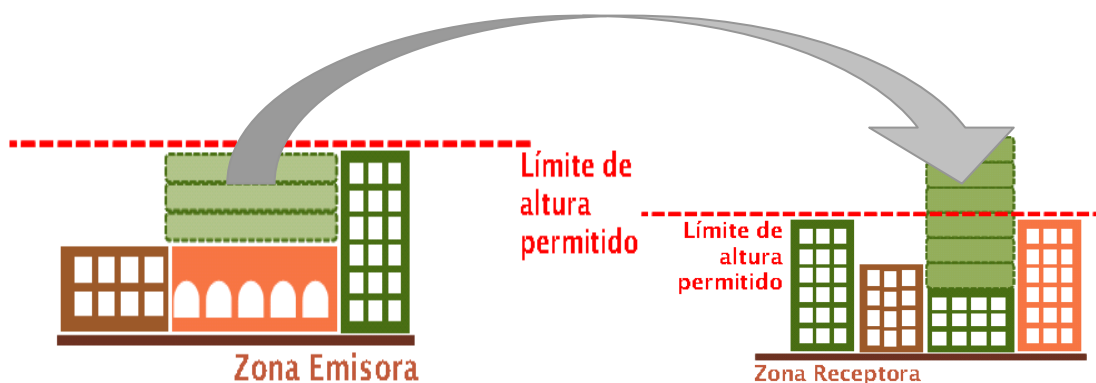
El pago en especie será determinado por el H. Ayuntamiento, previa opinión técnica del IMPLAN, podrá compensarse con adquisición de reserva territorial, equipamiento de espacio público en zona de influencia y construcción de vivienda económica.

- **Sistema de transferencia de potencialidades**

Descripción

Es el conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero (sujetándose a las disposiciones de los planes y programas de desarrollo urbano y a la autorización de la instancia competente); es decir, permite al propietario del inmueble público o privado, transferir el derecho de construir de un inmueble a otro, cuando un inmueble sea necesario para fines de: implantación de equipamientos urbanos y comunitarios; preservación de intereses histórico, ambiental, paisajístico, social o cultural u otros.

A través de los derechos de desarrollo se podrán incrementar las intensidades de construcción en determinadas zonas definidas como receptoras, a cambio de pagar como compensación a la ciudad, una parte del beneficio económico recibido.



El objetivo del Sistema será lograr el máximo aprovechamiento de los bienes y servicios de la ciudad para generar recursos que sean destinados al mejoramiento, rescate y protección de las áreas de conservación patrimonial, lo que convierte al centro histórico una de las principales zonas emisoras, así como las áreas de actuación en suelo de conservación.

En el caso del suelo urbano, se utilizarán los derechos de excedentes potenciales en intensidad de construcción de un predio a otro. En el caso del suelo de conservación, se calcularán los valores ambientales del predio emisor

por la autoridad competente, para aplicar en el predio receptor los recursos que resulten de la potencialidad ambiental transferible.

Para tales fines, los coeficientes de utilización y ocupación de suelo establecidos en el PDDU, serán utilizados para el cálculo del potencial al cual los propietarios de predios e inmuebles tendrán derecho a transmitir.

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

Quienes lleven a cabo operaciones de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano deberán aportar un porcentaje de dicha potencialidad para el fomento del desarrollo urbano de la Ciudad, en los términos aquí enunciados; a excepción de los ubicados en suelo de conservación y áreas patrimoniales, cuyo porcentaje se aplicará para su rehabilitación, mejoramiento y conservación.

Aplicación

Para la aplicación del programa es necesaria la definición de elementos básicos como las zonas emisoras y receptoras; es decir, las áreas con potencial a transferir debido a sus características patrimoniales, ambientales o con políticas de preservación y las zonas susceptibles al desarrollo que recibirán dicho potencial.

Para la implementación de este instrumento, será necesario cumplir con un procedimiento y la metodología elaborados y aprobados por el H. Cabildo. Algunos de los pasos principales son:

1. Se debe elaborar el **PADRÓN DE ZONAS EMISORAS**, donde se tomarán en cuenta como primera prioridad, los bienes inmuebles de propiedad municipal, seguidos por los inmuebles del catálogo de bienes patrimoniales y finalmente las áreas de valor ambiental definidas con el uso de patrimonio natural.
2. Las **SUPERFICIES TRANSFERIBLES** se determinan en función de las condiciones de la superficie emisora y del potencial de construcción no utilizado según el Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo que dicta el PDDU.
3. El valor de la **SUPERFICIE TRANSFERIBLE** es el Valor Económico del potencial constructivo del inmueble emisor a partir de varios factores como el Potencial Constructivo del Inmueble, la Superficie del Terreno Emisor, el Índice de Antigüedad de la Construcción y el Costo del m² de la Construcción (según el

promedio de los valores emitidos periódicamente por publicaciones especializadas en construcción).

4. El proceso de Transferencia se dará mediante la compra de certificados de transferencia de potencial de desarrollo. Previamente la solicitud de la compra se realiza mediante una ficha que describe los datos del receptor, misma que se pone a consideración y análisis de las instancias correspondientes.

Una vez aprobada la transferencia, se expide el certificado para el pago correspondiente. Este, a su vez avalara la transferencia una vez que se soliciten la constancia de zonificación y construcción.

5. El Pago del CERTIFICADO DE TRANSFERENCIA DE POTENCIAL DE DESARROLLO, podrá darse en efectivo o en especie, para ello:

- El municipio creará un Fondo de Transferencia y Bonos para la recepción del efectivo por la venta de certificados de transferencia y bonos.
- Del efectivo recaudado de cada certificado y bonos, el 50% será destinado a la renovación, conservación y mantenimiento de espacios públicos y zonas emisoras (en caso de transferencia); el 50% restante será aplicado para la planeación urbana, en el caso de que la los predio emisores se encuentren en área urbana.
- Del efectivo recaudado de la venta de certificados de predios particulares, el 70% será para el Fondo de Transferencia y Bonos, el 30% restante se le entregará al propietario del bien, previo firma del convenio en el que se especificará que el efectivo referido se aplicará a la renovación, conservación y mantenimiento del mismo bien inmueble.
- En las áreas de conservación como Áreas Verdes o Patrimonio Natural, el monto recaudado se destinará a la conservación, mejoramiento y actividades que contribuyan a la preservación de dichas zonas.
- El pago en especie será determinado por el H. Ayuntamiento, previa opinión técnica del IMPLAN, y según lo señalado en la reglamentación municipal, solo en casos específicos, podrá compensarse con el

X. INSTRUMENTACION

equipamiento de espacios públicos y construcción de infraestructura, mismo que definirá las instancias antes mencionadas.

Para la aplicación de los instrumentos de BONOS DE DENSIDAD Y TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDAD se requerirá en todos los casos, Dictamen Municipal de Impacto Urbano para la zona receptora.

X. INSTRUMENTACION



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

No.	Políticas	Estrategias	Apoyos Directos
1	Mejoramiento de la calidad de vida urbana de las familias, particularmente de bajos recursos.	<p>Ofrecer suelo urbanizado y vivienda económica para la población más pobre.</p> <hr/> <p>Mejoramiento de la vivienda y los barrios.</p> <hr/> <p>Conclusión de la regularización de la tenencia de la tierra.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), promovido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 2. Programa Especial de Créditos y Subsidios a la Vivienda (PROSAVI), promovido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 3. Programa “Esta es tu Casa”, subsidio para compra o mejora de una casa, otorgado por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). 4. Programa de “Generación de Suelo Legal Servido y Sustentable para Vivienda Básica y Social” de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). 5. Apoyos BANOBRAS para la “Adquisición y Habilitación del Suelo”, financiados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público”. 6. Programa de Apoyo para la Rehabilitación de Viviendas, financiado por el Instituto Municipal de Vivienda. 7. Programa de apoyo: “Tu Casa Más Cerca” de INFONAVIT.

X. INSTRUMENTACION



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

No.	Políticas	Estrategias	Apoyos Directos
2	Alcanzar una estructura urbana compacta.	<p>Ocupación prioritaria de tierra vacante.</p> <hr/> <p>Reciclamiento urbano.</p> <hr/> <p>Consolidación urbana.</p> <hr/> <p>Consolidación de corredores.</p> <hr/> <p>Urbanización programada y condicionada.</p> <hr/> <p>Incentivación para crear densidades</p>	<p>1. Programa de apoyo: “Tu Casa Más Cerca” de INFONAVIT.</p> <p>2. Programa de Apoyo para la Rehabilitación de Viviendas, financiado por el Instituto Municipal de Vivienda.</p> <p>3. Fondo de Apoyo para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (PYME) de la Secretaría de Economía.</p> <p>4. Programa Hábitat: “Centros de ciudad, históricos y patrimoniales”. Apoyo del Fondo Hábitat, gestionado por medio de las Agencias de Desarrollo.</p> <p>5. Apoyos BANOBRAS para la “Mejora de Operación de Catastro y Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio”, financiados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.</p>

X. INSTRUMENTACION

No.	Políticas	Estrategias	Apoyos Directos
3	Creación y recuperación de equipamiento social y espacio público.	<p>Considerar espacios para equipamiento social.</p> <p>Creación y recuperación del espacio público</p> <p>Consolidar el sistema de parques lineales</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Programa Hábitat: “Espacio público, imagen urbana y cultura”. Apoyo del Fondo Hábitat, gestionado por medio de las Agencias de Desarrollo. 2. Programa: “Rescate de Espacios Públicos” de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL). 3. Apoyos BANOBRAS para la “Imagen Urbana, Edificios Públicos y de Servicios”, financiado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. 4. Fondos del programa de Rescate de Espacios Públicos del Gobierno Municipal.
4	Cobertura total y mejoramiento de los servicios públicos.	<p>Completar la pavimentación del área urbana</p> <p>Construir y mejorar el sistema integral de drenaje pluvial</p> <p>Mantener y mejorar los servicios urbanos</p> <p>Completar y modernizar la cobertura de energía y alumbrado público</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Financiamiento para Carreteras, vialidades, Puentes y Obras de Urbanización de BANOBRAS. 2. Programa de Fondos para la Infraestructura de BANOBRAS. 3. Programa Hábitat (modalidad mejoramiento del entorno urbano) de la Secretaría de Desarrollo Social. 4. Programa de Agua Potable, Alcantarillados y Saneamiento en Zonas Urbanas de la Comisión Nacional del Agua. 5. Programa para la Modernización de Organismos Operadores de Agua, de la Comisión Nacional del Agua. 6. Programa de Devolución de Derechos, de la Comisión Nacional del Agua.

X. INSTRUMENTACION

No.	Políticas	Estrategias	Apoyos Directos
5	Protección ambiental.	Manejo de residuos sólidos	1. Financiamiento para Recolección, Disposición y Tratamiento de Basura y Residuos Industriales de BANOBRAS. 2. Programa Pro-Árbol de La Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
		Protección de recursos naturales (flora, fauna)	
		Reforestación integral de la ciudad	
6	Creación de las condiciones para crecer y diversificar el empleo.	Rehabilitación de mercados	1. Programa "Fondo de Apoyo para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (PYME), de la Secretaría de Economía. 2. Financiamiento para Equipamiento e Imagen Urbana, Edificios Públicos y de Servicios de BANOBRAS. 3. Fondo Nacional de Apoyos para Empresas en Solidaridad (FONAES), de la Secretaría de Economía. 4. Recursos del Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial (IMPI), apoyado por la Secretaría de Economía. 5. Programa de Apoyos Fiscales de la Secretaría de Desarrollo Económico Municipal. 6. Programa de Proyectos Productivos de la Secretaría de Desarrollo Económico Municipal. 7. Programa de Financiamientos de la Secretaría de Desarrollo Económico Municipal.
		Creación de Pymes principalmente en corredores urbanos	
		Fomento a la inversión y promover a la ciudad como centro de negocios	
7	Mejoramiento de la movilidad de personas y bienes.	Implementación de políticas del Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa	1. Financiamiento para Carreteras, Vialidades, Puentes y Obras de Urbanización, de BANOBRAS. 2. Programa de Fondos para la Infraestructura (FONADIN).
8	Recuperación del Centro Histórico.	Implementar Políticas del Plan Parcial Culiacán Zona Centro	1. Instrumentos mencionados en el Plan Parcial Culiacán Zona Centro.