

INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO URBANO

BONO URBANO



IMPLAN

INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN • CHIHUAHUA

Contenido:

OBJETIVOS DEL ESTUDIO 3

DIAGNÓSTICO: ¿POR QUÉ HAY SUELO BALDÍO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA? ... 4

- Terrenos especulativos intraurbanos. 7
- Terrenos baldíos con edificaciones abandonadas o semi-construidos. 8
- Lotes aislados sin construir 9

ESTUDIO DEL MARCO JURÍDICO RELACIONADO CON EL SUELO BALDÍO 11

EXPERIENCIAS EN OTROS ESTADOS 13

BANDO 2 13

EL BONO URBANO Y SU APLICACIÓN LOCAL 17

1. Políticas e incentivos a la densificación. 20

Descuentos fiscales y en pagos de derechos. 20

2. Incentivos normativos. Definición de normas de desarrollo urbano orientadas a la densificación. 20

Definición de normas de desarrollo urbano orientadas a la densificación 20

Donaciones de terreno al Municipio. 21

3. Incentivos administrativos y financieros 22

4. Cargas adicionales a lotes baldíos. 23

ESTRATEGIA TERRITORIAL DEL BONO URBANO Y REQUISITOS 25

Estrategia territorial de aplicación del bono urbano 25

Requisitos para acceder al bono urbano 37

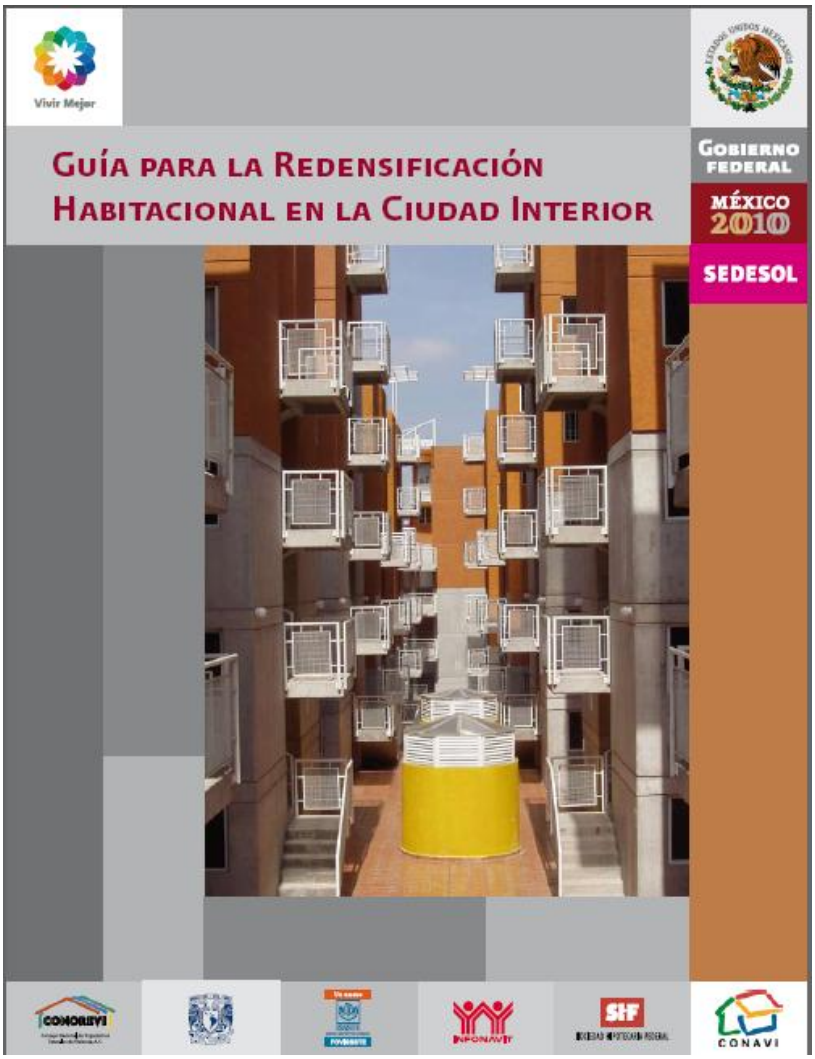
BENEFICIOS Y OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES 39

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El bono urbano es un instrumento que le permite al Municipio crear incentivos para propiciar la densificación urbana del centro de población.

El impulso a los procesos de redensificación habitacional se vincula estrechamente con la operación de distintos instrumentos fiscales y normativos que tienen el propósito de apoyar a la generación y habilitación de suelo para vivienda, lo que permitirá: abatir los costos del suelo, propiciar mejores localizaciones, contribuir al desarrollo habitacional sustentable y con ello, mejorar la calidad de vida de la población.**"Guía para la redensificación habitacional de la ciudad interior,Sedesol 2010".**

El Bono Urbano es un instrumento impulsado por el Gobierno Federal los últimos años, específicamente através de los programas institucionales (Conavi, Sedesol, Infonavit)para inducir el desarrollo urbano ordenado y motivar prácticas de sustentabilidad aplicadas a la vivienda, refiriéndose a un conjunto de estrategiasadministrativas que pueden adoptar los Gobiernos locales, tanto de carácter fiscal, como administrativo y técnico, que incentive que propietarios de suelo intra-urbano o inversionistas desarrollen proyectos inmobiliarios al interior de las ciudades con los consiguientes beneficiossociales, ambientales y económicos, que ello acarrea.



El estudio que se presenta a continuación tiene el objetivo primordial de definir propuestas para implementar el bono urbano en Chihuahua, de manera que el Municipio tenga elementos para adoptar medidas administrativas, técnicas y fiscales para facilitar la aplicación de este instrumento, asimismo se sugieren estrategias de coordinación para involucrar al Estado.

DIAGNÓSTICO: ¿POR QUÉ HAY SUELO BALDÍO EN LA CIUDAD DE CHIHUAHUA?

La ciudad de Chihuahua, de acuerdo al PDU tiene aproximadamente un 15% del área urbana total con grandes espacios vacíos como resultado de un crecimiento disperso caracterizado por propiedades especulativas. La superficie en esta situación se estima en poco más de 3,000 hectáreas.

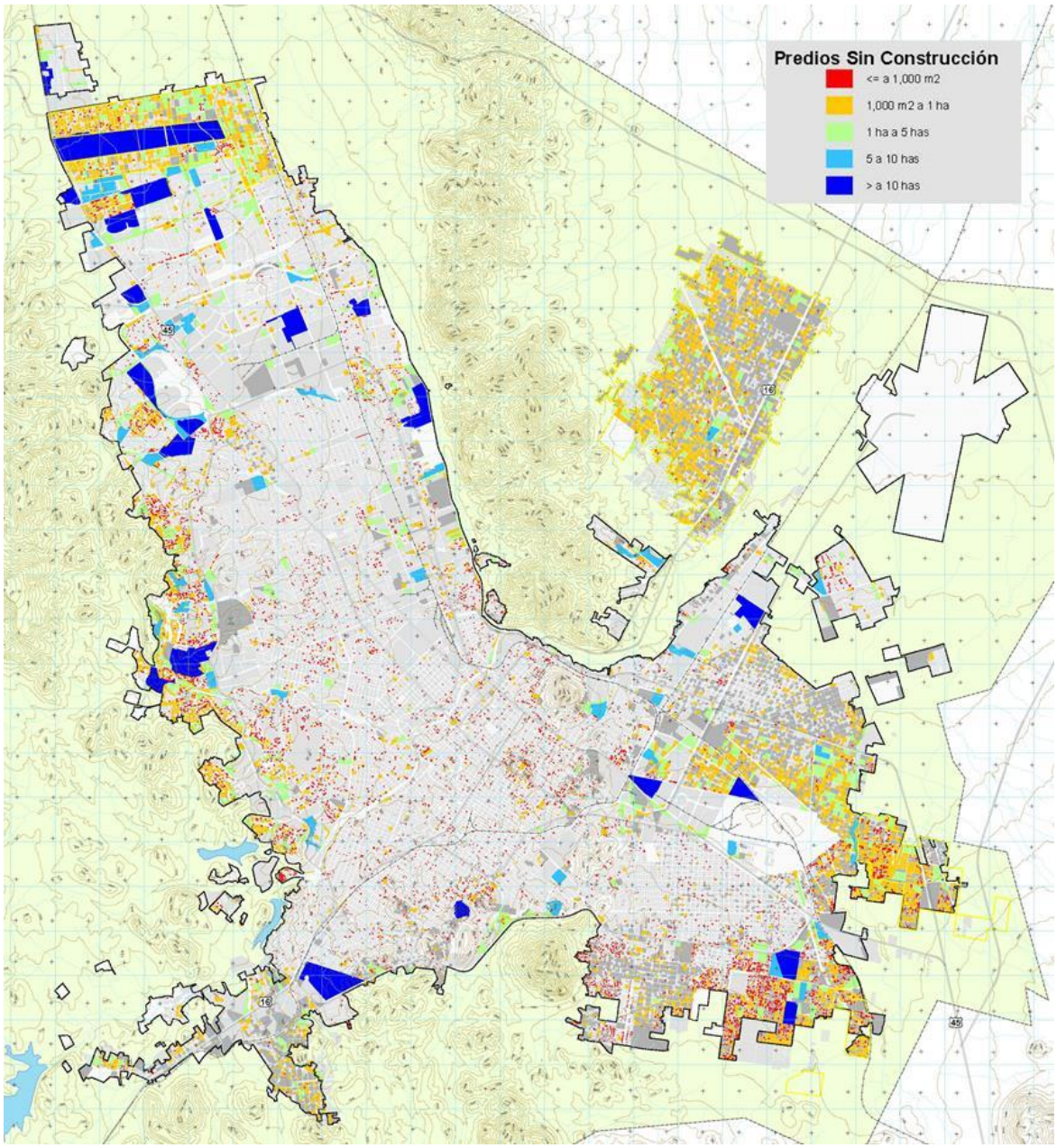
Cabe mencionar que los lotes de 10 hectáreas o más, representan el 38.77 % del total, lo que significa que la mayor parte del suelo baldío son terrenos de pocas dimensiones, lotes pulverizados diseminados en la mancha urbana.

Los espacios inutilizadosrepercuten en el desarrollo ordenado y eficiente de la ciudad propiciando un consumo periférico de suelo (para el crecimiento extensivo de la mancha urbana), lo que afecta o disminuye las reservas de tierra agrícola o de valor ambiental y sobre todo, afecta la productividad y la calidad de vida de los ciudadanos.

Tal es el caso del sector norte de la mancha urbana de Chihuahua, donde se muestran espacios vacíos rodeados de vialidades con servicios y un entorno con equipamientos e infraestructura.



Imagen: Sector norte de la mancha urbana de Chihuahua



Distribución de Superficies en Predios sin Construcción. Fuente: PDU 2040

DISTRIBUCION DE SUPERFICIES EN PREDIOS SIN CONSTRUCCION				
Rango de superficie	**Número de lotes**	**Sup. Has.**	**Participación en superficie**	**Participacion en no. de lotes**
Menor o igual a 1000 m2	6,395	241.99	7.89%	67.05%
1000 m2 a 1 ha.	2,767	798.72	26.03%	29.01%
1 a 5 has.	301	539.63	17.58%	3.16%
5 a 10 has.	46	298.80	9.74%	0.48%
10 o mas has.	28	1189.65	38.77%	0.29%
Totales	**9,537**	**3,068.78**	**100%**	**100%**
Datos a Septiembre 2007, rev. 12/11/2008				

Fuente: PDU 2040

DISTRIBUCION DE SUPERFICIES EN PREDIOS SIN CONSTRUCCIÓN EN GRANJAS Y ASENTAMIENTOS				
Rango de superficie	Número de lotes	Sup. Has.	Participación en superficie	Participación en no. de lotes
Menor o igual a 1000 m2	673	32.68	4.01%	26.14%
1000 m2 a 1 ha.	1,782	577.58	70.94%	69.20%
1 a 5 has.	118	190.09	23.35%	4.58%
5 a 10 has.	2	13.86	1.70%	0.08%
10 o mas has.		0.00	0.00%	0.00%
Totales	**2,575**	**814.22**	**100%**	**100%**
Datos a Septiembre 2007, rev. 12/11/2008				

Fuente: PDU 2040

Factores que propician el suelo baldío.

El valor de la tierra y la inexistencia de instrumentos de control sobre la ocupación del suelo en la ciudad, han sido dos factores determinantes del el crecimiento urbano desarticulado causado por la proliferación de suelo baldío.

Hasta ahora la lógica del crecimiento de la ciudad se ha basado tradicionalmente en la ocupación de las reservas territoriales periféricas, algunas de ellas separadas del área urbana,porque principalmente son los terrenos de menor precio que hacen factible el desarrollo de vivienda social y de industria, los dos motores que propician la extensión de la ciudad.

El fenómeno incluye que se tengan que hacer grandes inversiones para la dotación de infraestructura y servicios, lo que por un lado, repercute en el modelo financiero afectando la calidad de la vivienda y el espacio público que se construye y aleja a los ocupantes de la ciudad; pero por otro, provoca la proliferación de terrenos intermedios que se benefician de los servicios y la infraestructura mencionada pero sin pagar por ello (plusvalía).

Habría que especificar que el fenómeno de la existencia de suelo baldío en Chihuahua tiene varios orígenes y formas de caracterización:

- **Suelo de origen ejidal.**

Buena parte del crecimiento periférico se ha dado sobre antiguas parcelas de origen ejidal, que como se sabe, se caracteriza por un parcelario fragmentado que en la mayoría de los casos constituye un mercado irregular de venta de lotes a particulares (muchos con la idea de contar con una granja suburbana). Otro modelo de ocupación de suelo de origen ejidal es la colonia con lotes a raya de cal (sin servicios, para la autoconstrucción).

Al paso de los años, este fenómeno ha propiciado extensas zonas con muy baja densidad, con propiedad pulverizada, sin servicios. En algunos casos los asentamientos de colonias se han consolidado, pidiendo la regularización de la tenencia a organismos como CORETT, el Gobierno del Estado o el Municipio; así como han logrado gestionar la introducción de servicios y pavimento.

Colonias de origen ejidal en Chihuahua son Sierra Azul y Aeropuerto (en la foto) y otras como Ranchería Juárez al sur, y Valles de Chihuahua al norte, son los ejemplos más notables.



Imagen: Colonias Sierra Azul y Aeropuerto

- **Terrenos especulativos intraurbanos.**

Se trata de lotes o propiedades de particulares, aisladas en la mancha urbana, que han optado por reservas por años la venta o construcción, esperando el incremento del valor, según la plusvalía que le va dando la introducción de infraestructura y la consolidación urbana en el entorno. Constituyen para muchos de sus propietarios "una inversión patrimonial" para el futuro.



Imagen: Terreno baldío especulativo sobre la Av. Pacheco

- **Terrenos baldíos con edificaciones abandonadas o semi-construidos.**

En buena parte se trata de grandes lotes, manzanas o polígonos donde en el pasado se desarrolló alguna actividad de tipo industrial que fue abandonada dejándose edificaciones inservibles que se han ido destruyendo al paso de los años, con grandes patios en muchos casos. Pero también se trata de pequeño lotes o construcciones abandonadas en el centro urbano, muchas de las cuales propiedad de herederos o familias que ya no viven en la ciudad.En la siguiente imagen se encuentra la vista aérea de la zona industrial Nombre de Dios que muestra la gran superficie baldía que existe.



Imagen: Zona industrial Nombre de Dios.

El centro urbano de Chihuahua tiene una gran cantidad de pequeños baldíos, algunos utilizados como estacionamientos y otros son casas antiguas abandonadas. También hay algunas edificaciones más modernas (de los 60's, 70's) de 2 ó 3 niveles abandonadas.

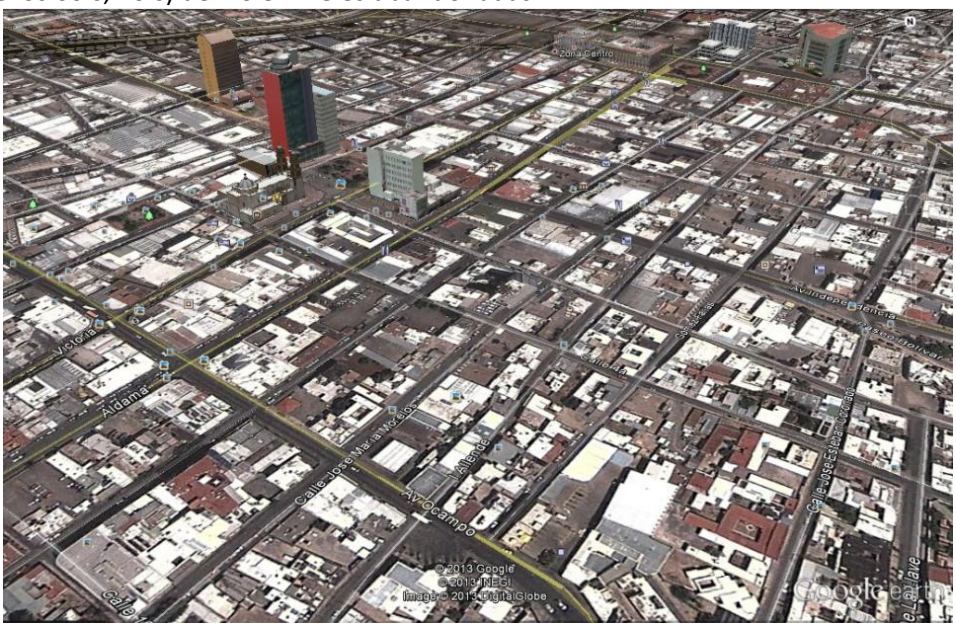


Imagen. Centro urbano de Chihuahua

- **Lotes aislados sin construir**

Dispersos entre colonias, a lo largo de vialidades, se trata de propiedades o lotes que permanecen vacíos porque sus propietarios decidieron guardarlos, aunque en muchos casos son lotes con problemas jurídicos y por eso no se pueden vender o construir sobre ellos.

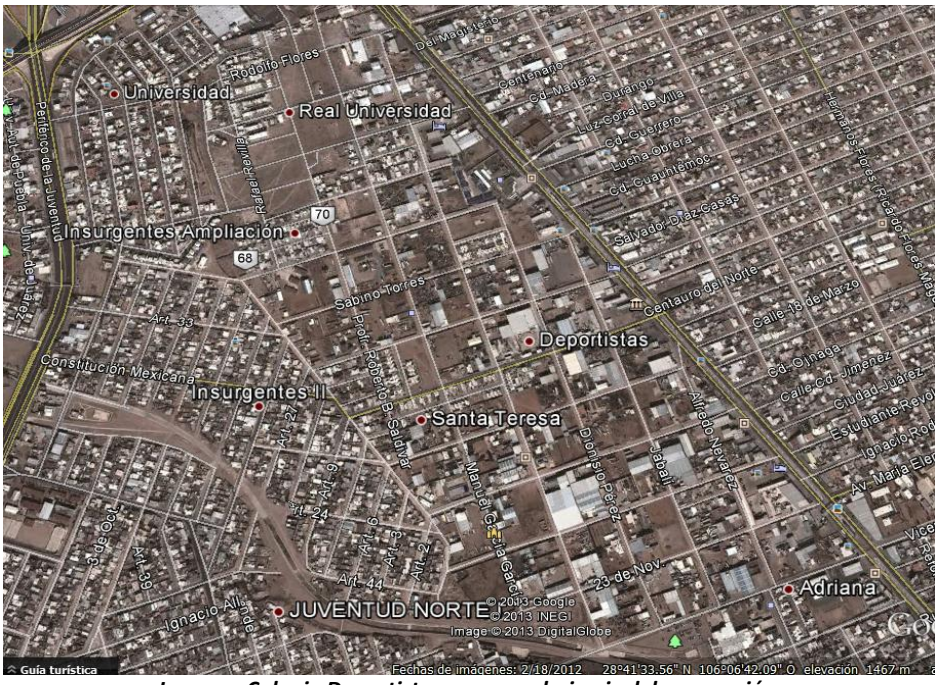
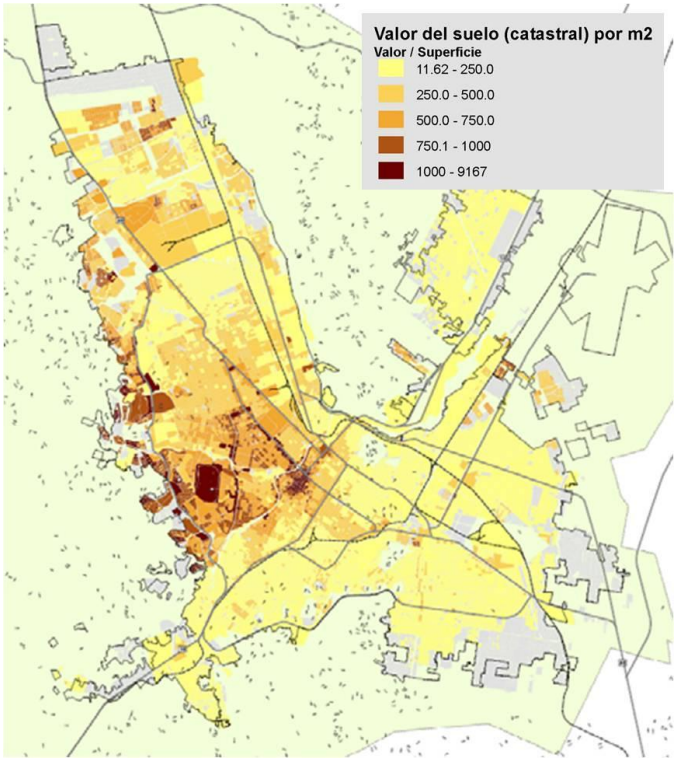


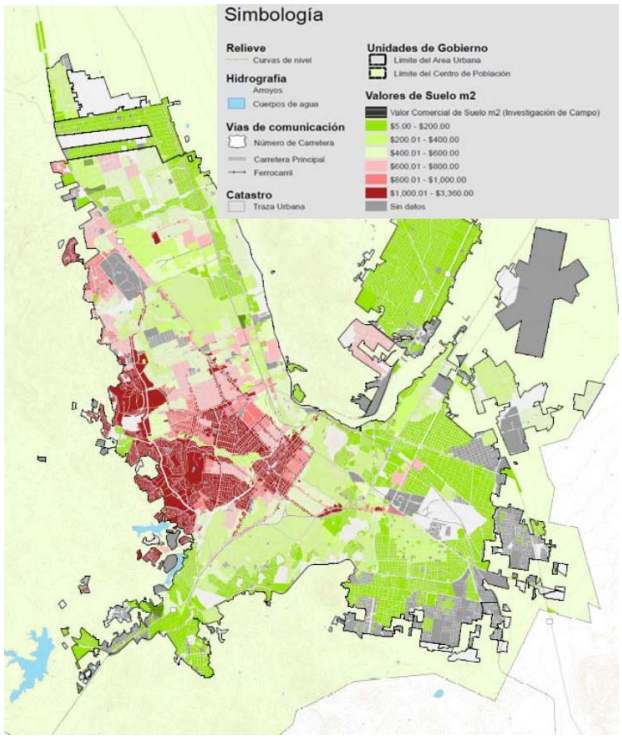
Imagen: Colonia Deportistas, con muy bajo nivel de ocupación

El valor del suelo

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor seconcentran en la parte centro-poniente de la Ciudad destacando el Periférico de la Juventud, Lomas del Santuario, Col. Mirador, Fraccionamiento Sicomoros, Unidad Chihuahua, Parques San Felipe, Col. Panamericana, Fraccionamiento Quintas del Sol, Residencial Campestre, Campestre San Francisco, ydestacan otras zonas coincidentes con los subcentros identificados dentro de la estructura urbana.



Valor del Suelo por Manzana. Fuente: PDU 2040



Otrasson las áreas habitacionales de medianos ingresos, localizadas principalmente en una amplia zonacéntrica de la Ciudad donde destacan, el centro histórico, Col. Granjas, Col. Infonavit Nacional, Col. Tierra yLibertad, Col. Santo Niño, Col. Magisterial; y otras dispersas al Norte de la Ciudad coincidentes con fraccionamientos de interés medio; en contraste, las zonas de bajo valor catastral presentan grandessuperficies homogéneas al sur y oriente de la Ciudad, otras cercanas al centro como la Col. Cerro de la Cruz yla Col. Libertad, y algunas como las Colonias Revolución, Villa y Deportistas al Norte.28

Valores de Suelo Fuente: PDU 2040

Los efectos negativos del suelo baldío

Los vacíos urbanos propician un desarrollo urbano desarticulado, desordenado, costoso y con afectaciones al medio ambiente y a la imagen urbana, y sobre todo, propicia un incremento en los costos de mantenimiento de la ciudad y afecta la calidad de vida de sus habitantes. En suma se pueden señalar los siguientes efectos negativos:

- Crecimiento extensivo de la mancha urbana ocupando suelo de uso agrícola o valor ambiental.
- Aumento en los costos de desplazamientos diarios de los habitantes desde su vivienda a los lugares de trabajo, equipamiento y servicios.
- Mayor consumo de combustibles y mayor producción de emisiones contaminantes a la atmósfera.
- Mayores costos de urbanización que representan una fuerte carga para los gobiernos locales y los ciudadanos que pagan los impuestos.
- Segregación social y económica del espacio urbano.
- Deterioro de la imagen urbana y del medio ambiente
- Incremento de inseguridad.

ESTUDIO DEL MARCO JURÍDICO RELACIONADO CON EL SUELO BALDÍO

En la normatividad urbana se especifican las competencias de los tres órdenes de gobierno en cuestiones vinculadas con el suelo urbano:

- Corresponde a los estados fomentar, coordinar y concertar acciones e inversiones entre los sectores público, social y privado para el establecimiento de mecanismos e instrumentos para el desarrollo regional y urbano, así como la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos. En este caso se refiere a la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado de Chihuahua, y a los diferentes instrumentos de planeación y ordenamiento territorial que por ley debe impulsar el Estado, tales como Plan Estatal de Desarrollo Urbano, Planes Metropolitanos, Planes de Centro de Población.

- Es facultad de los municipios la formulación y aprobación de los planes y programas de desarrollo urbano (PDU 2040), la administración de la zonificación y el control del uso del suelo, a través de la carta urbana y la normatividad aplicable a la ocupación del suelo (densidad, lote mínimo, cos, cus, donaciones, etc).
  Asimismo, le corresponde al Municipio participar en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda,así como promover y realizar acciones e inversiones para la conservación,mejoramiento y crecimiento de los centros de población. Una de las acciones concretas para el mejoramiento urbano es la implementación del bono urbano, para propiciar la ocupación de terrenos baldíos dentro de la mancha urbana.

La legislación estatal señala también que los planes o programas de desarrollo urbano deben contener como uno de sus capítulos, el de “Programas y Corresponsabilidad Sectorial”, así como otro de “Instrumentos”,para la realización de las acciones definidas en los planes o programas entre los cuales resaltan, los de financiamiento para la generación de suelo y la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios.

La Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua

Específicamente es importante resaltar, que la vigente Ley de Desarrollo Urbano Sostenible para el Estado, establece artículos que respaldan las atribuciones de los Municipios para establecer políticas e instrumentos para fomentar el desarrollo urbano, específicamente para densificar la mancha urbana con una estrategia territorial que tenga como base el PDU.

El Capítulo IV establece los artículos para la Declaratoria de Zonas de Atención Prioritaria, como áreas geográficas urbanas o rurales que requieren atención especial, las cuales deberán quedar contenidas en la cartografía vigente en el Plan del Centro de Población y en los Capítulos Normativo e Instrumental los instrumentos de gestión aplicables por sector, colonia o predio, que requieran apoyos para su desarrollo o consolidación. (Artículos 193 y 194).

Los Artículos 195 al 200, establecen el procedimiento para la Declaratoria de Zonas de Atención Prioritaria, y señala la posibilidad de establecer mecanismos o convenios con obligaciones y derechos de propietarios, inversionistas y entidades de Gobierno que participen en su desarrollo.

El Título Séptimo de la Ley referida aborda los Instrumentos de Gestión del Desarrollo Urbano Sostenible en los Centros de Población. En el Capítulo I el artículo 174 indica que “los instrumentos de gestión del desarrollo urbano, son mecanismo que facilitan la administración del desarrollo urbano, generan recursos para su implementación y promueven la integración de los sectores público, privado y social”.

El Capítulo II trata acerca de “Predios y edificaciones subutilizados en función de su potencial urbano”. El artículo 181 establece que “son predios y edificaciones subutilizados, aquellos municipalizados que no utilizan en forma óptima el potencial urbano establecido en el Programa de Desarrollo Urbano Sostenible y que están servidos parcial o totalmente por infraestructura, servicios o equipamiento”.

El Artículo 183 establece que “a los baldíos y edificaciones subutilizados les será aplicado anualmente una sobretasa acumulable de Impuesto Predial, de acuerdo a su ubicación y a su potencial urbano no solicitado, de forma tal que genere una recaudación proporcional a la inversión pública ociosa en infraestructura, servicios y equipamiento y sus gastos de operación”.

Por último el Artículo 184 indica que “las declaratorias sobre lotespredios o edificaciones como subutilizados, serán propuestas por los Institutos Municipales de Planificación Urbana Sostenible, en su caso, o por los Municipios, las que serán revisadas por la Secretaría, quien las enviará al Congreso del Estado para su aprobación final y ejecución por el Municipio respectivo.

La inscripción en el catastro será el control para las determinaciones, registro y seguimiento necesarios para la administración y gestión urbanas. La mecánica para la determinación de los inmuebles sujetos al cobro anotado, se establecerá en el reglamento correspondiente, considerando al menos: ubicación, centro histórico, ejes viales, urbano, suburbano. Tiempo transcurrido desde la municipalización correspondiente en su caso.

Tipo de inmueble: terreno habitacional, comercial, industrial, mixto, así como el tamaño del inmueble.

Ley de ingresos del Municipio

a) A través de las contribuciones establecidas en los Códigos Financieroso los Códigos Fiscales de cada uno de los estados se pueden obtener ingresospor medio de impuestos, derechos, aprovechamientos, aportación de mejoras o contribuciones especiales, según sea el caso.

b) En la Ley de Ingresos de los Municipios y/o en la Ley de Hacienda Municipalse define el cobro de los derechos y contribuciones por mejoras. Estos recursos pueden manejarse a través de fideicomisos especiales para las inversiones de obras y mejoras para la ciudad. Es importante destacar que su aplicación normativa puede variar de un municipio a otro.

EXPERIENCIAS EN OTROS ESTADOS

Las experiencias de aplicación de instrumentos similares al bono urbano en estados de la República son prácticamente inexistentes ylimitados.

Como políticas e instrumentos de incentivo al desarrollo urbano se puede mencionar que desde hace años se ha venido promoviendo por el Gobierno Federal la instalación de las Ventanillas Únicas, que son instancias de coordinación para facilitar los trámites a desarrolladores o constructores, donde básicamente se trata de reducir los tiempos de respuesta a los trámites. Sin embargo este mecanismo no plantea una estrategia de ordenamiento urbano territorial, o de densificación, que si en cambio busca el bono urbano.

BANDO 2



Una experiencia que vale la pena mencionar en este sentido es el *Bando 2* en la ciudad de México (Distrito Federal: generación de vivienda en la ciudad interior, a través de una política pública de re-densificación 2000-2006).

El Bando 2 estableció la aplicación de políticas y lineamientos consistentes en la instalación de ventanilla única para proyectos inmobiliarios habitacionales en las cuatro delegaciones centrales de la ciudad: Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Cuauhtémoc y Venustiano Carranza.

Parte de la estrategia del Bando 2 se instrumentó a través de los Programas del Instituto de Vivienda (INVI) del Gobierno del Distrito Federal, que son:

a) Vivienda en conjunto.
b) Vivienda en lote familiar, en donde las organizaciones sociales tienen una participación determinante en la producción social de vivienda, así como las organizaciones civiles, que son reconocidas con la categoría de operadores de los programas de vivienda.

Para instrumentar dicho Bando se generó la Ventanilla Única en donde se expedía en un plazo relativamente corto, un Certificado Único que definía la factibilidad de dotación de agua, servicios de drenaje y de desagüe pluvial, de vialidad, de impacto urbano, de impacto ambiental y de uso del suelo, para conjuntos habitacionales menores a 200 viviendas.

Esta ventanilla única incluyó el beneficio de reducción de pagos por licencias, usos de suelo, derechos, entre otros, además de agilizar en cortos periodos lasaprobaciones de factibilidades de servicios, estudios y proyectos.



Dentro de los aspectos positivos de esta medida, se revirtieron las tasas de crecimiento poblacional negativas de dos de las cuatro delegaciones centrales del DF (según el Conteo de Población y Vivienda de 2005) y se frenó la tasa negativa de crecimiento en las otras dos delegaciones. Además, se logró reactivar el mercado habitacional para diversos estratos socioeconómicos, se incentivó la construcción de vivienda en zonas degradadas, se redujeron los tiempos de los trámites y se logró la recuperación de predios que por mucho tiempo permanecieron abandonados o que sus construcciones tenían un gran deterioro físico.

Con esta política, se logró reactivar el mercado habitacional para diversos estratos socioeconómicos, se incentivó la construcción de vivienda en zonas degradadas, se redujeron los tiempos de los trámites y se logró la recuperación de predios que por mucho tiempo permanecieron abandonados o que sus construcciones tenían un gran deterioro físico.

El análisis de políticas e incentivos a la densificación, específicamente bajo el concepto de Bono Urbano, es abordado con mayor abundancia y precisión por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), quien elaboró y actualizó en el 2010, la “Guía para la Redensificación Habitacional en la Ciudad Interior”.

Con esta guía, dirigida especialmente a las autoridades municipales y estatales del país, se ha buscado brindar un conjunto de herramientas, para dar lugar a lo que a nivel internacional se ha denominado como “crecimiento inteligente de las ciudades”, en el que se promueve el aprovechamiento óptimo de la infraestructura y equipamiento urbanos instalados en la ciudad interior, a través de la utilización de los espacios vacíos y de la intensificación de las construcciones. De esta forma, se evitará la expansión innecesaria de la ciudad, obteniendo una mejor localización para los nuevos desarrollos habitacionales y por tanto, para sus habitantes.

Dice la guía que la mayoría de las administraciones municipales mexicanas, tienen el desafío de buscar e instrumentar mecanismos eficaces que permitan hacer realidad la generación de suelo y la dotación de

infraestructura y servicios para desarrollos habitacionales, especialmente para los destinados a la población de menores ingresos.

La CONAVI pone a disposición de las administraciones locales, una "caja de herramientas" entre cuyos componentes se encuentran:

a) La normatividad vigente en materia de desarrollo urbano y medio ambiente.
b) Los instrumentos jurídicos, fiscales y administrativos.
c) El fortalecimiento de las finanzas municipales.
d) La re-densificación y el reaprovechamiento de la infraestructura, equipamiento y servicios urbanos existentes.

La guía presenta una propuesta metodológica que es conveniente analizar y aplicar para el Municipio de Chihuahua, ya que permite en primer lugar, identificar las zonas de la ciudad interior que tienen capacidad para ser re-densificadas con vivienda.

Asimismo, ofrece a las autoridades locales elementos para definir instrumentos de gestión de suelo, infraestructura y vivienda, a través del conocimiento de experiencias en distintos países, que sirvan como base para realizar reformas legislativas o normativas, que den lugar a la formulación de proyectos orientados a la construcción de desarrollos habitacionales y mixtos, para el reaprovechamiento de la infraestructura instalada en la ciudad interior.

De la guía, se recupera en este documento la metodología para identificar escenarios de re-densificación en el caso del Municipio de Chihuahua.

Metodología y su aplicación local:

Siguiendo las recomendaciones de la Guía para la Densificación de la Ciudad Interior de Conavi, para aprovechar el espacio interior de la ciudad, es necesario establecer un diagnóstico en el que se analicen cuatro aspectos principales:

1. Identificación de la demanda de vivienda en Chihuahua. La demanda de vivienda en Chihuahua fue estudiada con detenimiento en el Plan Estatal de Vivienda realizado en la administración anterior. Y ha estado siendo actualizada con datos que proporciona la Conavi.

En suma, el Municipio de Chihuahua tiene una demanda estimada de vivienda de 31 mil unidades, además de contar con 8,468 hogares sin vivienda; y si a eso le sumamos que en el municipio de Chihuahua existen 53,943 personas con crédito que aún no lo han utilizado, aumenta la demanda de vivienda.

Es importante resaltar según datos de los organismos federales de vivienda, que la oferta de vivienda que se ha dado los últimos años, se ha dado mayoritariamente en cajones muy específicos para sectores sociales de ingresos limitados derechohabientes de Infonavit (vivienda unifamiliar económica, tradicional de interés social). Todas las ofertas de vivienda se localizan territorialmente en la periferia al norte o al sur-oriente, en zonas de nuevo desarrollo carentes de equipamientos, transporte y centros de trabajo.

En Chihuahua la oferta de vivienda en zonas centrales es inexistente, así como la oferta de vivienda en vertical.

2. Identificación de suelo con potencial de reaprovechamiento. Dice la guía, que el caso del reaprovechamiento de la ciudad interior, es importante identificar tanto las vacantes urbanas como las zonas que están en proceso de valorización y posible abandono, en donde quizá los valores de las construcciones han bajado significativamente y que eventualmente pueden ser superadas por los valores del suelo y dar lugar al redesarrollo.

Siguiendo las recomendaciones para el caso de la ciudad de Chihuahua se realizó la identificación de suelo con potencial de su aprovechamiento, tomando en cuenta las prioridades de desarrollo establecidas por el PDU 2040.

De esta manera se identificó en cartografía y se cuantificó el suelo disponible por uso en las siguientes áreas urbanas:

a) Centro urbano o centro histórico.
b) Sub-centros norte, suroriente y sur-poniente.
c) Corredores de transporte público del nuevo sistema *Vivebus.*
d) Polígono de Actuación.

Una tarea que se recomienda realice el IMPLAN, a fin de completar los análisis que sugiere la Guía para verificar la viabilidad de ocupación de suelo baldío, esidentificar el "suelo para densificación inmediata", por contar con el uso y la densidad adecuada. También se podría identificarel "suelo subutilizado", que son aquellas áreas urbanas cuyos usos y baja densidad normativa requiere de cambio o ajustes en el PDU para lograr mayor densidad, diversidad de usos y consolidación.

La guía recomienda que se identifiquen además polígonos denominados *polígonos sujetos a redesarrollo;*que es aquél donde su valor ha superadoel valor de las construcciones o edificaciones que lo ocupan. En esta situación de acuerdo al PDU, se encuentran los siguientes 3 polígonos de actuación:

a) Zona industrial Nombre de Dios (vieja zona industrial no consolidada).
b) Entorno del Parque El Palomar (con terrenos Municipales con infraestructura).
c) La Haciendita (antiguo asentamiento ejidal subocupado).

Sin embargo es recomendable estudiar otras zonas de la ciudad para incorporarlas como áreas de oportunidad para que se establezca un convenio de redesarrollo, coordinadamente entre el Municipio y otras instancias del Estado o particulares propietarios de suelo o inversionistas. Podrían mencionarse por ejemplo, la Colonia Deportistas en los linderos del Subcentro Norte, (manzanas semi-ocupadas urbanizadas) y el borde urbano del Rio Sacramento. También algunos grupos de manzanas en el centro histórico pueden ser objeto de re-desarrollo.

3. Una vez identificados esos espacios,**es necesario estimar la capacidad de soportar actividades, como vivienda social,** lo cual depende de varios aspectos que se pueden agrupar en dos rubros:

a) Capacidad normativa.- lo que según las zonificaciones y normas de intensidadde los planes o programas de desarrollo urbano existentes se puede construir. Como se mencionó antes, es común que los planes o programas establezcan normas que reflejan el uso actual y por lo tanto resultan en una limitante al redesarrollo, por lo que los gobiernos locales deben emprender las modificaciones necesarias a los planes o programas de desarrollo urbano, cuando no se justifican tales limitaciones en términos de capacidad de sostenimiento de un desarrollomás intensivo.

b) Capacidad física.- es necesario evaluar la capacidad de absorción en términosde infraestructura y servicios de agua, drenaje y electricidad; así como el impacto sobre la vialidad y estacionamientos. Esta identificación se puede realizar utilizando el método de análisis umbrales que se define más adelante.[1]

4. Calcular la oferta del suelo edificable de la ciudad, en términos de su capacidad de desarrollo, es decir, cuantificar aquellas áreas donde es posible incrementar la intensidad de construcción y el aprovechamiento máximo de los usos del suelo, con base en la capacidad de absorción en términos de vialidad, estacionamientos, infraestructura y servicios de agua, drenaje y electricidad; identificada en el paso previo. En esta fase, es deseable contar con el apoyo de un Sistema de Información Geográfica para realizar estos cálculos de manera más eficiente.

Es importante señalar que cualquier proceso de redesarrollo o de re-densificación, tiene un límite que no se debe rebasar, y que es la capacidad física de soporte del sitio.

De acuerdo a la "Guía para la re-densificación habitacional de la ciudad interior" la definición de estrategias para el reaprovechamiento y la redensificación de las distintas áreas de la ciudad interior, debe tener una clara determinación de los beneficios que puede aportar el proyecto respecto de los usos existentes antes de llevarlo a cabo, con objeto de atraer el interés de los particulares para que se sumen a estas acciones.

En otras palabras, la idea es concebir un proyectoque dará lugar a una fuerte valorización delespacio, lo cual generará beneficios que debensuperar las expectativas que existían sin elproyecto, mismos que deben distribuirse entre losactores participantes en función de la aportaciónque hayan hecho, ya sea en suelo, recursoseconómicos o de otra naturaleza.

EL BONO URBANO Y SU APLICACIÓN LOCAL

El Bono Urbano y su aplicación local,tiene como sustento el PDU 2040 vigente, ya que es uno de los instrumentos mencionados en la Estrategia para que el Municipio pueda incidir directamente en la consolidación de la ciudad con principios de sustentabilidad, específicamente mediante la ocupación de los prediosvacantes o vacíos y subutilizados.Para ello el Municipio deberá contar con instrumentos de fomento para cumplir con este lineamiento.

Así mismo, el PDU establece queel Municipio deberá desarrollar disposiciones que desincentiven lapermanencia de estos vacíos en la ciudad. En este caso,de los pocos mecanismos disponibles actualmente parala autoridad para ser utilizados como desincentivo será através del impuesto predial. Igualmente, estas medidas serán a aplicadas deacuerdo a la localización y superficie de los predios yevitar con ello, que grandes superficies dentro del áreaurbana que cuentan con abastecimiento de todos losservicios e infraestructuras, permanezcan ociosas.

[1]Estos umbrales deberían estar considerados en las normas de los planes o programas de desarrollo urbano.

Es importante retomar lo que el PDU 2040 establece en cuanto a la política fiscal que debe el Municipio adoptar para poder operar al fomento al desarrollo urbano integral, compacto y continuo.

El impuestopredial como mecanismos de recaudación se utilizaráinicialmente como fomento, sin embargo, eventualmentetambién será utilizado como instrumento quedesincentive a la permanencia del suelo vacante dentrodel área urbana.

Para la implementación de una política fiscal quedesincentive la permanencia de las áreas vacantes alinterior del área urbana, el PDU 2040 destaca que no se trata deuna variación aleatoria en el porcentaje del impuestopredial, sino la aplicación de avalúos directos, mediantela dictaminación sobre el valor del inmueble, y en base alvalor que arroje se le ajuste el impuesto predial deacuerdo a las disposiciones aplicables a la ConstituciónPolítica de los Estados Unidos Mexicanos, el CódigoMunicipal de Chihuahua vigente, y supletoriamente delReglamento y Normas Técnicas para la prestación delservicio de valuación para los efectos del impuesto sobretraslación de dominio de bienes inmuebles.

Recomienda el PDU que en congruencia con las estrategias del plan,"será posible plantear una serie de estímulos o tasasbasadas en avalúos directos aplicables a lascontribuciones sobre la propiedad inmobiliaria".A manera de ejemplo se presentan los siguientes casos:

- Exenciones o subsidios para aquellas áreas zonificadas cómo preservación ecológica para que continúen teniendo ese uso;
- Reducción o descuentos en tasas para promover elaprovechamiento de suelo en áreas prioritarias deexpansión;
- Aplicación de avalúos directos o penalizacionescompensatorias para aquellos usos incompatible con el desarrollo sustentable.

Lo anterior dice el PDU, implica necesariamente la reforma de las leyes dehacienda del Estado y de los Municipios que contenganlos elementos constitutivos de las contribuciones de quese trate. Asimismo, vale la pena resaltar que el uso de estos instrumentos será enfáticamente en las Áreas deAtención Estratégica, contenidas en este documento que ahora define con precisión la aplicación del Bono Urbano.

Bono urbano definido por el PDU 2040

El *bono urbano* es un instrumento mediante el cual lospropietarios o poseedores de inmuebles ubicados dentrode los límites del los polígonos determinados como *Áreasde Atención Estratégica (ATE)*, tienen derecho a disfrutarde beneficios fiscales municipales, estatales y federalescuando realicen acciones urbanas acordes a losobjetivos y estrategias del presente plan.

Para la ejecución del Bono Urbano se requiere que elmunicipio promueva la firma de Convenios Estado-Municipio y Federación-Estado-Municipio parabeneficiarse de las promociones y descuentosrespectivos; la obtención del Bono Urbano por parte delos particulares requiere la firma de un Convenio deadhesión con la Autoridad municipal.

El Bono Urbano tiene dos variantes.

1. Bono Urbano de Desarrollo, destinado a laspersonas físicas y morales que realicen inversionesinmobiliarias en las ATE de acuerdo con lasestrategias y los programas propuestos por el Plan,y;

2. Bono Urbano para Residentes, destinado a laspersonas físicas y morales residentes en las ATE querealicen acciones urbanas en sus predios deacuerdo con las estrategias y programas propuestospor el Plan.

Beneficios Fiscales:

a) Estímulos Fiscales para Impuestos Federales.
b) Estímulos Fiscales Estatales y Municipales para larealización de acciones urbanas.

PROPUESTA DE APLICACIÓN DE BONO URBANO EN CHIHUAHUA

Como se dice al inicio de este documento, el bono urbano "es un instrumento para definir medidas de incentivo al propietario o desarrollador, ya sea por descuento en pagos de derechos o por participación de instituciones del sector público en infraestructura, orientados a facilitar o colaborar en el desarrollo de proyectos inmobiliarios que consoliden el desarrollo urbano sostenible de la ciudad".

El Bono Urbano que se propone implementar en Chihuahua se articula por la suma de cuatro líneas estratégicas:

1. Políticas e incentivos a la densificación. Descuentos fiscales y en pagos de derechos.
Consiste en reducir el costo de los pagos de derechos y costos de permisos y licencias a quienes desarrollen suelo baldío intraurbano.

2. Incentivos normativos. Definición de normas de desarrollo urbano orientadas a la densificación.
Consiste en flexibilizar o aplicar alternativas que disminuyan los requerimientos normativos en aspectos como uso de suelo, densidades, alineaciones, estacionamiento y donaciones de suelo al Municipio, en función de las particularidades de la zona o sitio del proyecto.

3. Incentivos administrativos y financieros.
Este incentivo consiste en facilitar los trámites administrativos de quienes desean edificar en el suelo sujeto a Bono urbano, específicamente reduciendo tiempos de respuesta por parte de las dependencias de Gobierno y organismos operadores de servicios. También consiste en asesorar y apoyar los proyectos en la gestión de recursos públicos o privados para el financiamiento de infraestructura urbana.

4. Cargas adicionales a lotes baldíos y reservas perifericas.
Así como hay apoyos y facilidades en descuentos, flexibilización normativa y facilidades administrativas y financieras, también habrá castigos o cargas adicionales en impuestos a propietarios de terrenos baldíos, para propiciar su desarrollo.

1. Políticas e incentivos a la densificación.

Descuentos fiscales y en pagos de derechos.

Consiste en reducir el costo de los pagos de derechos y costos de permisos y licencias a quienes desarrollen suelo baldío intra-urbano.

La propuesta en este sentido, es que el Municipio adopte la aplicación de descuentos a quienes presenten proyectos de ocupación de lotes baldíos en los conceptos que corresponden a su competencia legal.

Adicionalmente se propone que el Municipio promueva con otras instancias del Gobierno del Estado y Federal, que se sumen al programa de bono urbano y realicen los ajustes necesarios en sus legislaciones para facilitar la implementación de descuentos en los conceptos que tiene que ver con el desarrollo de proyectos inmobiliarios en suelo baldío intra-urbano.

Como referencia para conocer cómo impacta los costos de derechos, permisos y licencias en el caso De acuerdo a un proyecto tipo de vivienda de interés social

De acuerdo a CONAVI se pretende reducir los costos indirectos y simplificar los trámites para la producción de vivienda, los costos indirectos para el Estado de chihuahua por año son los siguientes:

Estado	2006	2007	2008	2009	2010
Aguascalientes	4.44	4.82	6.16	7.06	6.39
Baja California	5.7	6.52	6.92	5.73	6.61
Baja California Sur	6.42	5.73	5.37	5.83	6.37
Campeche	2.67	4.44	4.56	4.6	4.7
Coahuila	2.86	3.43	3.2	3.44	3.37
Colima	3.6	3.78	3.66	5.1	5.08
Chiapas	4.05	3.67	6.46	5.9	5.58
Chihuahua	3.94	4.22	5	5.21	5.05

Tabla de porcentajes de costos indirectos por unidad de vivienda, donde se incluyen derechos, impuestos, permisos, etc.
Fuente: CONAVI

2. Incentivos normativos. Definición de normas de desarrollo urbano orientadas a la densificación.

Definición de normas de desarrollo urbano orientadas a la densificación

En cuanto a la normatividad urbana, ésta deberá flexibilizarse para que se facilite la ocupación de baldíos urbanos o la rehabilitación de edificaciones o espacios ociosos, siempre y cuando se cumplen con las

medidas que aseguren que no habrá impactos negativos, riesgos ambientales y sociales, cumplimiento con las normas de construcción e instalaciones den seguridad y confort a los usuarios.

Sin embargo se propone que en el PDU y en los Reglamentos de Desarrollo Urbano Sostenible del Municipio y en el Reglamento de Construcciones y Normas Técnicas se considere factible eliminar o evaluar la disminución de los siguientes requerimientos:

Estacionamientos.

Disminuir el requerimiento de cajones de estacionamiento

Evaluar para cada caso en particular los requerimientos de cajones de estacionamiento, ya sea para usos comerciales, de servicios y habitacionales. Lo anterior debido a que las zonas sujetas de recibir bono urbano, se encuentran en centros, sub-centros y corredores altamente accesibles en sistemas de transporte público, se considera que un porcentaje importante de las personas usuarias, clientes o habitantes de estas zonas, podrán no usar vehículo para moverse.

La propuesta es reconsiderar la posibilidad de disminuir la exigencia de cajones de estacionamiento hasta un 50%, dependiendo de un estudio que muestre que los usuarios de los proyectos tendrán alternativas de accesibilidad diferentes al transporte privado. Por ejemplo en el caso de los usos comerciales pedir un cajón por cada 80m2 de área de ventas; o en el caso habitacional si se construyen viviendas de interés social en vertical (departamentos), pedir solo un cajón por cada vivienda en vez de dos.

La medida anterior tendrá el beneficio de no destinar tanto suelo al estacionamiento como ocurre actualmente en los nuevos proyectos inmobiliarios. El resultado de esta medida es compactar más el desarrollo urbano, propiciando el uso peatonal y la ocupación de suelo vendible o construible en vez de suelo para la permanencia de vehículos, lo cual es un lujo en estos sitios tan centrales.

Colaborar en construcción de estacionamiento concentrados en vertical.

Una estrategia adicional, en apoyo a la eficiencia del espacio, es que los propietarios de zonas dentro de los polígonos sujetos a bono urbano, es que se solicite la colaboración y apoyo financiero para un organismo gubernamental promueva y edifique y opere estacionamientos agrupados en forma vertical (2,3,4 niveles), para que sirvan a un conjunto de comercios, servicios o vivienda dentro de estas zonas. Esta medida eliminará el requerimiento de que cada local comercial o vivienda tenga enfrente sus cajones de estacionamiento, lo que consume suelo, desplaza al peatón y afecta la imagen urbana.

Donaciones de terreno al Municipio.

Se propone que las donaciones de suelo para que el Municipio las destine a áreas verdes y equipamiento público, sean revisadas en cada caso en particular para los proyectos inmobiliarios dentro de las zonas sujetas a bono urbano. Lo anterior a fin de que se pueda revisar si es factible disminuir el requerimiento de superficie o permutar por otras alternativas de aportación de suelo o equipamiento público (actualmente para proyectos comerciales se pide el 10% del suelo y para proyectos habitacionales el 11 o 12% si son fraccionamientos, aunque en el nuevo proyecto de reglamento, se pide hasta 20 m2 por cada

unidad de vivienda en el caso de condominios verticales, que son los que se espera se desarrollen en estos sitios).

Las alternativas a que no referimos son las siguientes:

a) Que exista un área pública en un radio cercano a los 500 metros por ejemplo y que pueda ser renovada o consolidada con árboles mobiliario o algún equipamiento (la obra podrá ser ejecutada por el Municipio y pagado por el propietario o promotor), como aportación equivalente a la donación de suelo dentro del proyecto;

b) Que el propietario pueda donar el % de suelo requerido en otro sitio de la ciudad donde cumpla una función oportuna de espacio público en asentamientos existentes;

c) Que el propietario o desarrollador dentro de la zona sujeta a bono urbano, en vez de donar una parte del suelo de su proyecto al Municipio, aporte un espacio edificado anexo a alguna de las edificaciones que desarrollará y que pueda servir para que el Municipio o alguna entidad pública pueda prestar servicios públicos. Por ejemplo que donde un local o espacio edificado para que se instale una ventanilla de servicios del Municipio, de la JMAS, de seguridad pública, para una guardería, para un salón comunitario, etc. En este caso el requerimiento de espacio edificado podrá calcularse, mediante una operación de avalúo del suelo que debería donar, para que ese valor sea donado al Municipio en edificación para los fines antes descritos. (Por ejemplo si el valor del terreno que iba a donar el propietario equivalía a un millón de pesos según avalúo, el propietario debe entregar un local edificado listo para usarse por el mismo valor)

3. Incentivos administrativos y financieros

En este concepto se incluyen las facilidades administrativas y apoyo en gestiones de financiamiento para el desarrollo de proyectos inmobiliarios en las zonas sujetas a bono urbano.

En las facilidades administrativas se propone incluir medidas de simplificación de trámites y reducción de tiempos de respuesta en las instancias municipales (DDUE, SRIA. DE H. AYUNTAMIENTO, SERVICIOS PÚBLICOS MUNICIPALES, BOMBEROS, ETC.).

La propuesta es que le municipio formalice y sistematice un trámite integral para proyectos inmobiliarios en zonas sujetas a bono urbano, similar al de licencias de construcción.

Y que el municipio promueva con instancias del estado y la federación la coordinación para agilizar los trámites para proyectos acreditados con bono urbano (JMAS, CONAGUA, CFE, SRIA. DE DESARROLLO URBANO, etc.).

4. Cargas adicionales a lotes baldíos.

Se propone establecer en las leyes de ingresos del municipio, un incremento gradual en las cargas impositivas (impuestos prediales y catastrales) a lotes que permanecen baldíos dentro de la mancha urbana, con incrementos mayores en el caso de los terrenos que se encuentren dentro de los polígonos de subcentros, centro urbano, corredores y polígonos de actuación concertada.

Sobretasa a baldíos

Este instrumento establece un impuesto por la subutilización del suelo (que se ubique dentro de la ciudad) a través del impuesto predial. Este se basa en el valor del suelo, sin tomar en cuenta el valor de la construcción y se aplica sobre el valor potencial del suelo, es decir, según el mejor uso futuro que permita el Plan o Programa de Desarrollo Urbano. La tasa debe ser alta para compensar el monto que se deja de recaudar por no tener construcción.

De esta manera, el propietario encontrará que le conviene más construir sobre el baldío, pues de lo contrario pagaría como si estuviera construido, pero sin el beneficio que podría obtener de la construcción, además de que se evita la especulación. Es necesario recordar, que cuando se explota el uso permitido, la construcción se convierte en la fuente de recursos para pagar el impuesto.

PAQUETE DE TRÁMITES Y LICENCIAS

Existen en México diversos gravámenes inmobiliarios que afectan la producción del suelo urbanizado y la vivienda social. Nuestro país se ubica entre los países con menor recaudación del impuesto predial y se denota la insuficiente vinculación entre las políticas de aplicación de estos gravámenes con lo relativo a la generación de suelo y vivienda y en general de ordenación del desarrollo urbano.[2] No existen estructuras homogéneas para diseñar y aplicar los gravámenes inmobiliarios y tampoco se vinculan estos con los procesos de registro y catastro de las propiedades.

Adicionalmente, no se han simplificado suficientemente los procedimientos y se ha avanzado poco en la reducción de costos en la producción de vivienda social. En numerosas ciudades existen una gran cantidad de predios baldíos a los cuales se les destinó cuantiosos recursos del gasto público para la creación de infraestructura, dotación de servicios, equipamiento y conservación de los mismos, que provienen del total de la sociedad, generando plusvalías que se traducen en beneficio para un sector minoritario de la población que detenta la propiedad o posesión de estos terrenos.

La existencia de los predios baldíos intra urbanos (es decir, en el área urbana “U”) en estas condiciones generó una costosa expansión de la infraestructura, de los servicios y del equipamiento, así como el

[2] Los impuestos inmobiliarios como proporción del Producto Interno Bruto muestran índices mayores del 3 % en los casos de Inglaterra, Canadá y Estado Unidos, de más del 2% Japón, Nueva Zelanda o Suecia y superiores al 1% en Australia, Francia, Islandia, Dinamarca, Italia, Holanda, Irlanda y España. En los casos de Brasil, Argentina, Finlandia, Portugal, Austria, Noruega, Costa Rica, Suiza, Luxemburgo o Grecia superan el 0.50%. En México, en el mejor de los casos, no llega a más del 0.42 % y en promedio se encuentra alrededor del 0.20 %.

desaprovechamiento de los existentes, impidiendo la utilización racional y eficiente de la inversiones y el gasto público.

Los instrumentos fiscales, como mecanismos para fomentar o limitar un determinado aprovechamiento urbano, prácticamente no se ha aplicado en México (salvo en la Ciudad de México, en el centro histórico, y en Ciudad Juárez, muy limitado).

Tradicionalmente las políticas públicas en materia urbana se han concentrado en la aplicación de instrumentos de regulación y parcialmente de control, dejando prácticamente olvidados a los instrumentos de fomento que pueden tener un papel muy importante por su cualidad de ser "promotores" o "inhibidores" indirectos de determinados aprovechamientos o acciones urbanas.

Los instrumentos de fomento básicamente pueden ser agrupados en los que se enfocan a castigar un aprovechamiento y aquellos que tienen como finalidad promover una determinada actividad sobre el suelo.

Entre los primeros destacan diversas experiencias internacionales a nivel fiscal, que operan imponiendo tasas o tarifas más elevadas en las contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria sobre terrenos baldíos que se encuentran en zonas urbanizables. La principal desventaja en la aplicación de los instrumentos de fomento sobre la propiedad inmobiliaria, en concreto el impuesto predial en México es tan reducido, que su incremento o reducción no genera un impacto real de inhibición en el contribuyente.

Independientemente de lo anterior, es posible plantear para la ejecución del presente plan, una serie de estímulos o sobretasas aplicables a las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria. En el caso que nos ocupa las exenciones o subsidios aplicarían para aquellas áreas zonificadas como protección ecológica que continúen teniendo ese uso, mientras que por el contrario, se aplicaría un gravamen más elevado o en su caso no aplicaría ninguna modalidad de descuentos o apoyos a aquellos usos incompatibles con el desarrollo sustentable planteado, el régimen tarifario para los baldíos puede plantearse para *“áreas”, “zonas”, “usos”, “corredores”, “vialidades”,* etc.

En cualquiera de los casos la aplicación de este tipo de instrumentos implica necesariamente la reforma de las leyes de hacienda estatal y municipal vigente que contengan los elementos constitutivos de las contribuciones de que se trate.

Este instrumento alude eminentemente a competencias locales, la legislación, estatal y municipal en Chihuahua cuenta con la reglamentación necesaria sobre disposiciones tributarias o fiscales relacionadas con el aprovechamiento, uso y disposición del suelo urbano.

Instrumentos fiscales

Los instrumentos fiscales son aquellos gravámenes que las Leyes y Códigos Financieros de cada entidad o municipio definen en forma de impuesto, derecho o aprovechamiento, designados para un fin específico y pueden ser estatales o municipales. Se analizarán aquellos mecanismos que tienen como fin recuperar las concesiones de densidad y acciones de mejoramiento que se aplican a cierta zona de la ciudad, a través de un gravamen, impuesto o contribución.

Las contribuciones estatales establecidas en los Códigos Financieros de cada estado se clasifican en:

- Impuestos

- Derechos
- Contribuciones por mejoras
- Aprovechamientos

Es conveniente que los instrumentos se acompañen de medidas relacionadas con la lógica financiera que apoya a la operación del desarrollo urbano. Una política fiscal puede ser un instrumento de justicia que permita dar a cada quien los beneficios que produce, pero también puede evitar que los costos se trasladen al conjunto de la sociedad.
Los recursos fiscales así obtenidos deben tener una aplicación transparente frente a la ciudadanía, como puede ser el pago de los servicios ambientales y la inversión en el interior de la ciudad.
A continuación se presentan cuatro instrumentos fiscales que ayudan a devolver a la ciudad la inversión ejercida en ella y al mismo tiempo estimulan la construcción e inversión en su interior.

ESTRATEGIA TERRITORIAL DEL BONO URBANO Y REQUISITOS

Estrategia territorial de aplicación del bono urbano

El bono urbano debe entenderse como un instrumento para dirigir el desarrollo compacto de la ciudad, como lo establecen las políticas y estrategias de desarrollo sustentable del PDU 2040, las cuales fundamentalmente se enfocan en densificar la mancha urbana, dando forma a una estructura urbana más eficiente y equilibrada a partir de la consolidación del centro urbano, 3 sub-centros y varios corredores urbanos.

Visión Metropolitana del bono urbano

Chihuahua y los 2 Municipios colindantes Aldama y Aquiles Serdán, conforman espacialmente una zona metropolitana, o zona urbana, ya que su crecimiento urbano se ha extendido sobrepasando lo límites Municipales, de manera que conforma una ciudad-región funcionalmente hablando. La ciudad-región se caracteriza por un centro de población dominante (Chihuahua capital del estado que concentra las actividades económicas y centros de comercio y servicios) y varios centros menores, destacando Ciudad Aldama y los poblados de San Guillermo y Santa Eulalia, estos últimos del Municipio de Aquiles Serdán.

Entre ellos, las vías regionales, como la carretera a Aldama, sirven de enlace de varios asentamientos aislados o fraccionamientos conformando un salteado e incipiente corredor.

La elaboración de un Plan Metropolitano que regule la ocupación del territorio de estos 3 Municipios es una tarea inminente y necesaria, para ordenar los asentamientos humanos, consolidar la infraestructura y los equipamientos, y preservar el cuidado de los recursos naturales de la región.

Un plan metropolitano que dirija el desarrollo urbano con criterios integrales de desarrollo estableciendo para ello políticas de crecimiento de acuerdo a un modelo eficiente y sostenible de desarrollo de agrupamientos urbanos compactos e interconectados entre sí.

En este sentido el bono urbano, se puede constituir en una herramienta de inducción del desarrollo para consolidar paulatinamente el modelo metropolitano deseable. Por una parte, motivando o incentivando la consolidación de los centros o subcentros de servicios urbano-regionales y los corredores de actividad terciaria

Lo anterior, hace ver la importancia de contar un plan y normas de regulación en la ocupación del suelo, al mismo tiempo de herramientas para incentivar el modelo de desarrollo, como lo es el bono urbano, que deberá constituirse como un instrumento para incentivar la densificación de centros y corredores y castigar fiscalmente los asentamientos dispersos o aislados.

Zonas sujetas a políticas especiales de desarrollo por su alto costo ciudad. Zonas que no recibirán Bono Urbano.

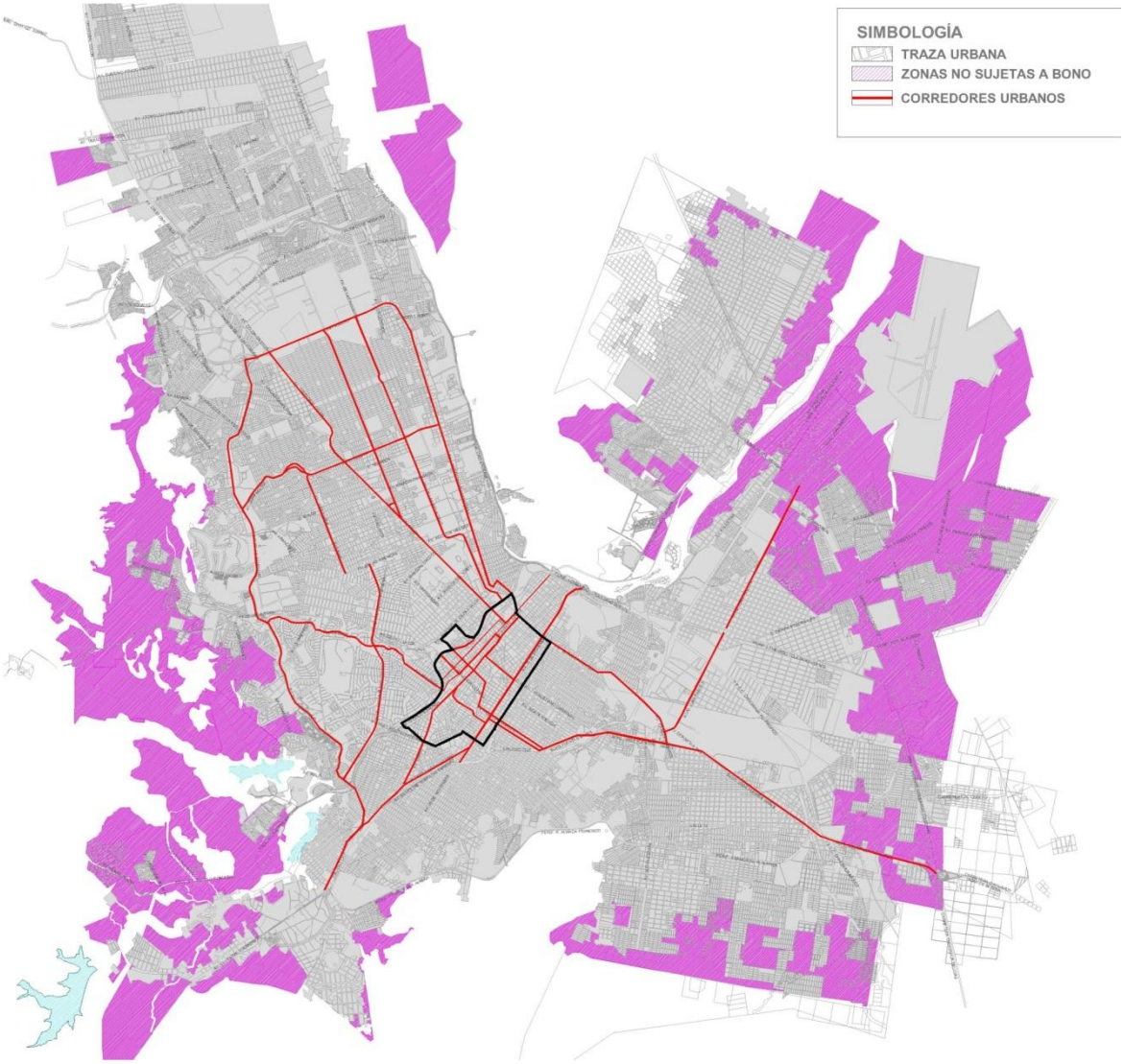
Como lo indica el PDU 2040 vigente, es posible que el Municipio establezca sobretasas aplicables a las contribuciones sobre la propiedad inmobiliaria. Un caso específico que puede definir una sobre tasa en la Ley de Ingresos o un gravamen más elevado; o en su caso no aplicaría ninguna modalidad de descuentos o apoyos a aquellos usos incompatibles con el desarrollo sustentable planteado, el régimen tarifario para los baldíos puede plantearse para *“áreas”, “zonas”, “usos”, “corredores”, “vialidades”,* que se identifiquen en la zonificación primaria y secundaria del PDU

En el siguiente mapa se indica las zonas que podrían definirse con esta sobre tasa o simplemente con exención de bono urbano, por el alto costo que le implican a la ciudad por su mantenimiento (servicios públicos); y a la población por el costo de vida diaria (el transporte por la lejanía a lugares de trabajo, equipamientos, rutas de transporte público o servicios, etc).

Tratamiento especial en la ley de ingresos podrían tener propietarios o promotores que presenten un plan y programa de “desarrollo urbano integral”, conforme lo establecen los nuevos lineamientos de sustentabilidad del Gobierno Federal para la aplicación de subsidios federales; es decir un proyecto que incluya el desarrollo en el entorno inmediato nuevos espacios de trabajo, equipamientos, transporte y la participación privada y social en el mantenimiento de los servicios públicos.

En cualquiera de los casos la aplicación de este tipo de instrumentos implica necesariamente la reforma de las leyes de hacienda estatal y municipal vigente que contengan los elementos constitutivos de las contribuciones de que se trate.

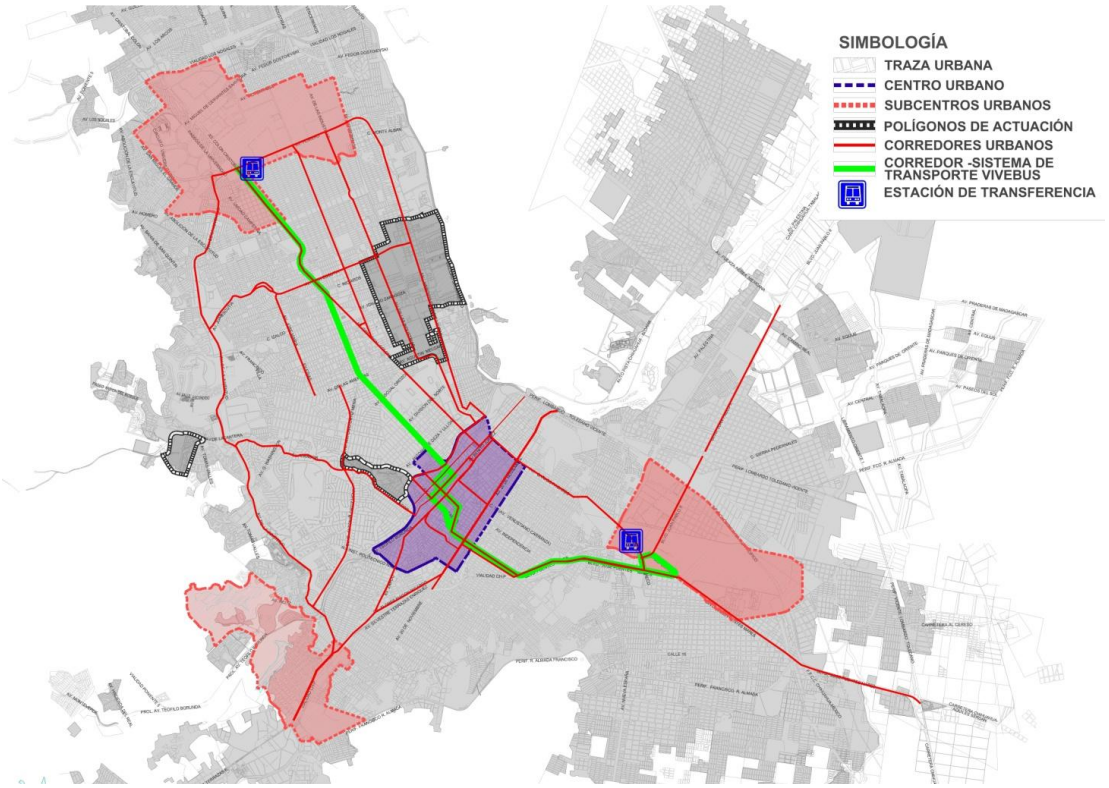
A continuación se ilustra la estrategia territorial de ordenamiento urbano de la aplicación del bono urbano:



Mapa que indica las zonas que podrían definirse con esta sobre tasa o simplemente con exención de bono urbano, por el alto costo que le implican a la ciudad por su mantenimiento (costo de servicios públicos)

Criterio de prioridad para la aplicación de bono urbano

Son sujetos de incentivos todos aquellos propietarios de suelo o inversionistas que tengan proyectado desarrollar una acción urbana (fraccionamiento, conjunto urbano, edificación) dentro de la mancha urbana, acreditándose incentivos mayores a aquellos que se encuentren más cercanos o dentro del centro histórico, sub-centros o corredores indicados en el plano anexo.



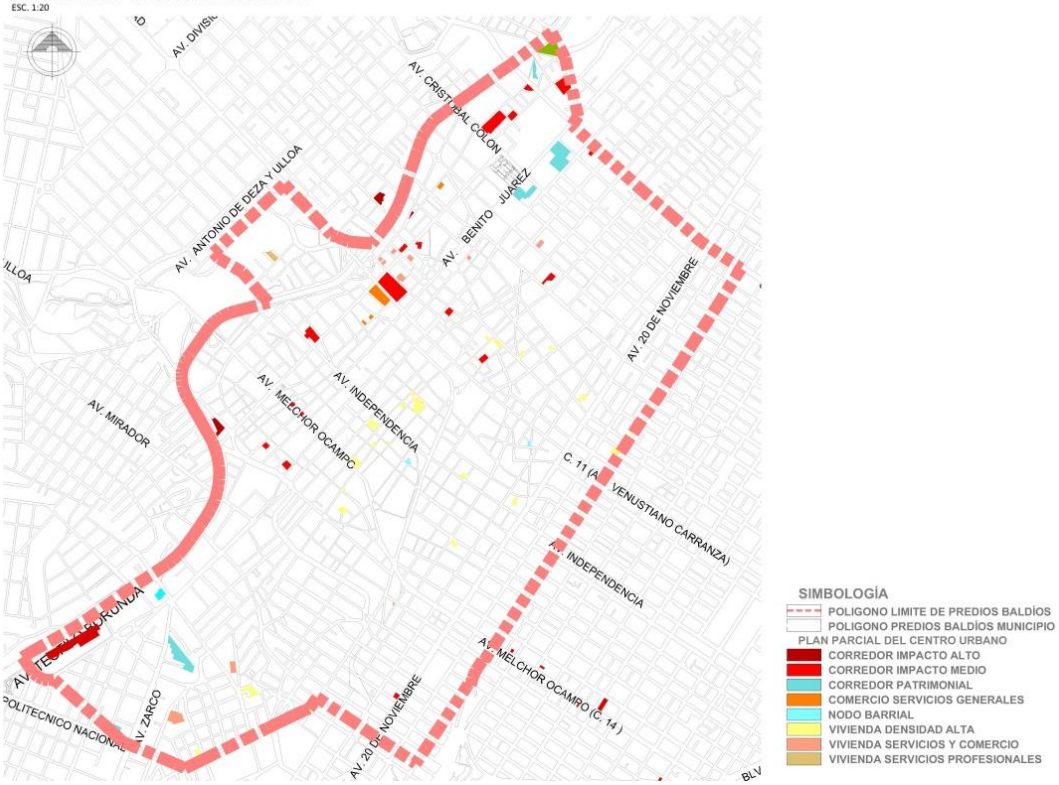
Plano de polígonos sujetos a incentivos.

El bono urbano se aplicará en los corredores establecidos en este documento y considerarán los predios baldíos ubicados en un buffer de 250 metros a partir de la vialidad.

Como se observó en el plano anterior, los polígonos sujetos a bono urbano y las superficies baldías son los siguientes:

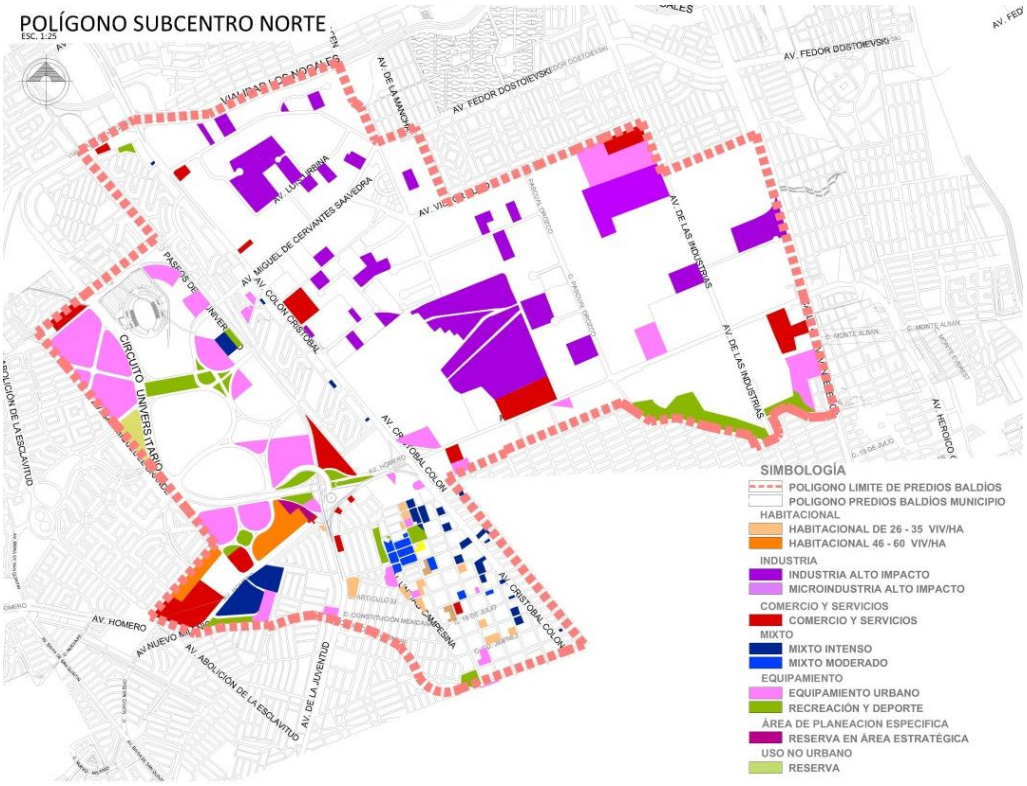
1. **Centro urbano,** que cuenta con 158 predios baldíos aproximadamente.

POLÍGONO CENTRO URBANO



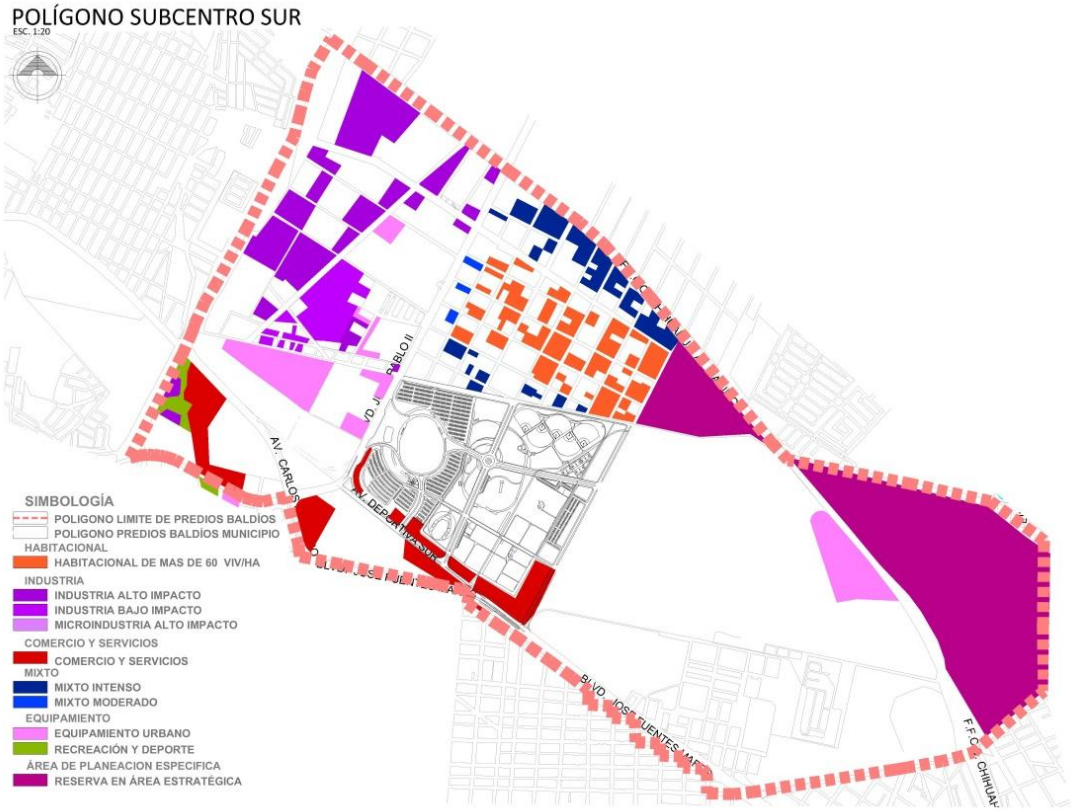
Polígono Centro Urbano		
USO DE SUELO	**SUPERFICIE (HAS)**	**PORCENTAJE (%)**
Corredor Impacto Alto	1.59	0.26
Corredor Impacto Medio	3.39	0.55
Corredor Patrimonial	2.42	0.39
Comercio Servicios Generales	0.62	0.10
Nodo barrial	0.09	0.01
Vivienda densidad Alta	1.99	0.32
Vivienda Servicios y Comercio	0.93	0.15
Vivienda Servicios Profesionales	0.15	0.02
TOTAL	**11.18**	**1.81**
TOTAL DEL POLÍGONO	***619.13***	***1.81***

2. **Subcentros urbanos.** Son tres los subcentros urbanos identificados por el PDU 2040 como principales centralidades de actividadterciaria (comercio, servicios, equipamientos). Elsubcentro norte cuenta con 1,041 lotes aproximadamente, el subcentro sur con 1,726 lotes y el subcentro sur-poniente con 2,959 lotes.



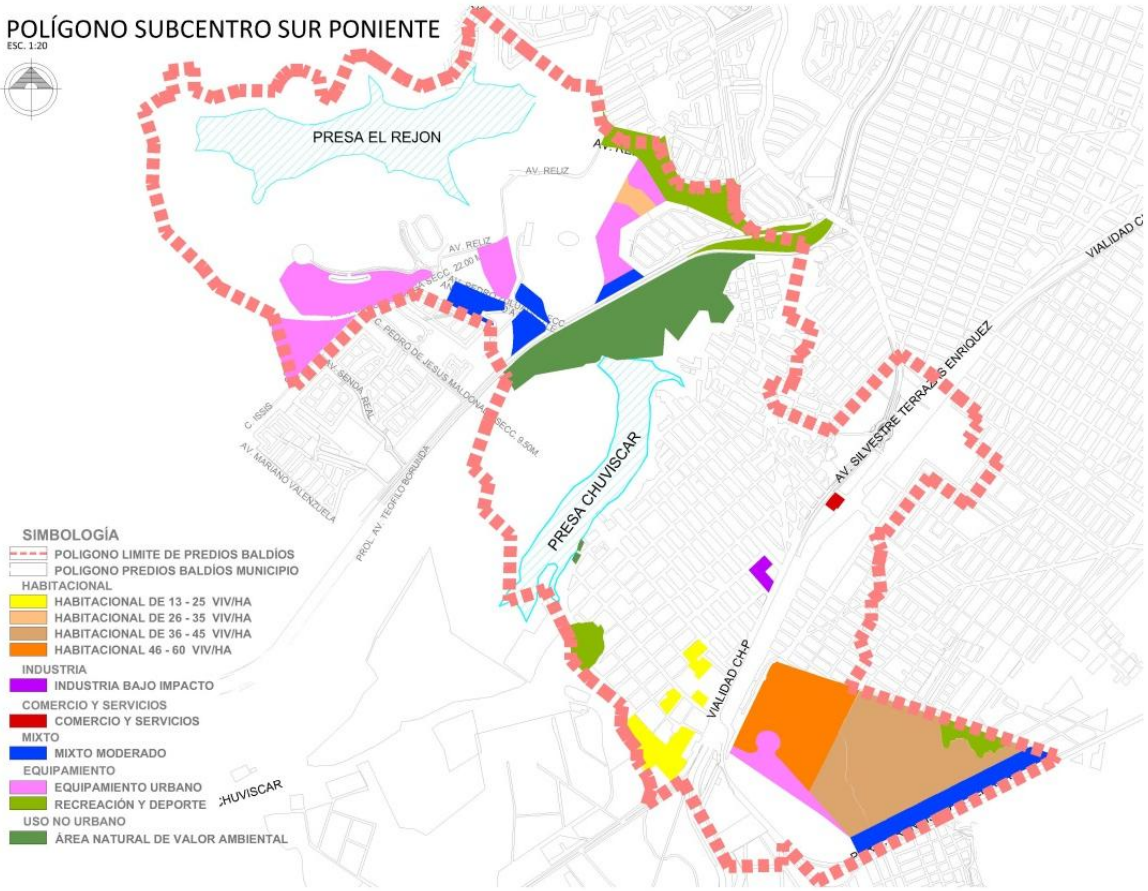
PolígonoSubcentro Norte		
USO DE SUELO	**SUPERFICIE (HAS)**	**PORCENTAJE (%)**
Habitacional de 13 - 25 viv/ha	0.27	0.02
Habitacional de 26 - 35 viv/ha	3.87	0.33
Habitacional de 36 - 45 viv/ha	0.80	0.07
Habitacional de 45 - 60 viv/ha	9.11	0.77
Industria Alto Impacto	77.58	6.56
Industria Bajo Impacto	13.10	1.11
Comercio y Servicios	33.61	2.84
Mixto Intenso	12.50	1.06
Mixto Moderado	3.29	0.28
Equipamiento Urbano	70.68	5.97
Recreación y Deporte	24.02	2.03
Reserva en ÁreaEstratégica	1.11	0.09
Reserva	3.34	0.28
TOTAL	253.28	21.41

TOTAL DEL POLÍGONO	***1183.21***	***21.41***



PolígonoSubcentro Sur		
USO DE SUELO	**SUPERFICIE (HAS)**	**PORCENTAJE (%)**
Habitacional de más de 60 vivi/ha	20.14	2.50
Industria Alto Impacto	33.07	4.10
Industria Bajo Impacto	10.10	1.25
Comercio y Servicios	21.00	2.61
Mixto Intenso	13.00	1.61
Mixto Moderado	0.88	0.11
Equipamiento Urbano	22.79	2.83
Recreación y Deporte	2.35	0.29
Reserva en ÁreaEstratégica	108.28	13.43
TOTAL	**231.61**	**28.73**

TOTAL DEL POLÍGONO	***806.13***	***28.73***



PolígonoSubcentro Sur Poniente		
USO DE SUELO	**SUPERFICIE (HAS)**	**PORCENTAJE (%)**
Habitacional de 13 - 25 viv/ha	6.89	1.00
Habitacional de 36 - 45 viv/ha	31.48	4.59
Habitacional de 45 - 60 viv/ha	17.49	2.55
Comercio y Servicios	0.40	0.06
Mixto Moderado	14.62	2.13
Equipamiento Urbano	29.31	4.27
Reacreacion y Deporte	9.21	1.34
Área Natural de Valor ambiental	26.11	3.81
TOTAL	**135.51**	**19.76**

TOTAL DEL POLÍGONO	***685.94***	***19.76***

3. **Corredores troncales de transporte público.** En este caso se marcó un buffer de 250 metros a cada lado para tomar en cuenta los lotes baldíos, contabilizando 404 lotes aproximadamente:

POLÍGONO 1 CORREDOR TRONCAL
ESC. 1:20



CROQUIS UBICACIÓN



SIMBOLOGÍA
POLIGONO LIMITE DE PREDIOS BALDÍOS
HABITACIONAL
HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
INDUSTRIA
INDUSTRIA ALTO IMPACTO
MICROINDUSTRIA ALTO IMPACTO
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
EQUIPAMIENTO
EQUIPAMIENTO URBANO
RECREACIÓN Y DEPORTE

POLÍGONO 2 CORREDOR TRONCAL
ESC. 1:20

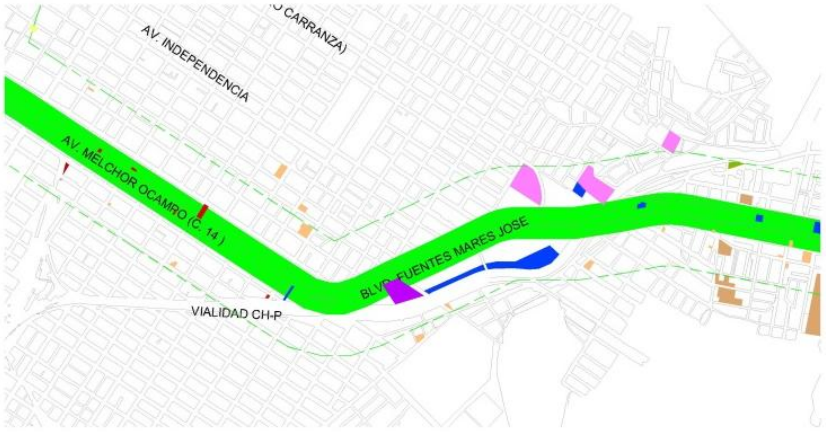


CROQUIS UBICACIÓN



SIMBOLOGÍA
POLIGONO LIMITE DE PREDIOS BALDÍOS
HABITACIONAL
HABITACIONAL DE 5 - 12 VIV/HA
HABITACIONAL DE 13 - 25 VIV/HA
HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
COMERCIO Y SERVICIOS
COMERCIO Y SERVICIOS
MIXTO
MIXTO INTENSO
MIXTO MODERADO
PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO
CORREDOR IMPACTO ALTO
CORREDOR IMPACTO MEDIO
COMERCIO SERVICIOS GENERALES

POLÍGONO 3 CORREDOR TRONCAL
ESC. 1:20



CROQUIS UBICACIÓN



POLÍGONO 4 CORREDOR TRONCAL
ESC. 1:20



SIMBOLOGÍA

- POLIGONO LIMITE DE PREDIOS BALDÍOS

HABITACIONAL
- HABITACIONAL DE 26 - 35 VIV/HA
- HABITACIONAL DE 36 - 45 VIV/HA

INDUSTRIA
- INDUSTRIA ALTO IMPACTO
- INDUSTRIA BAJO IMPACTO
- MICROINDUSTRIA ALTO IMPACTO

COMERCIO Y SERVICIOS
- COMERCIO Y SERVICIOS

MIXTO
- MIXTO INTENSO
- MIXTO MODERADO

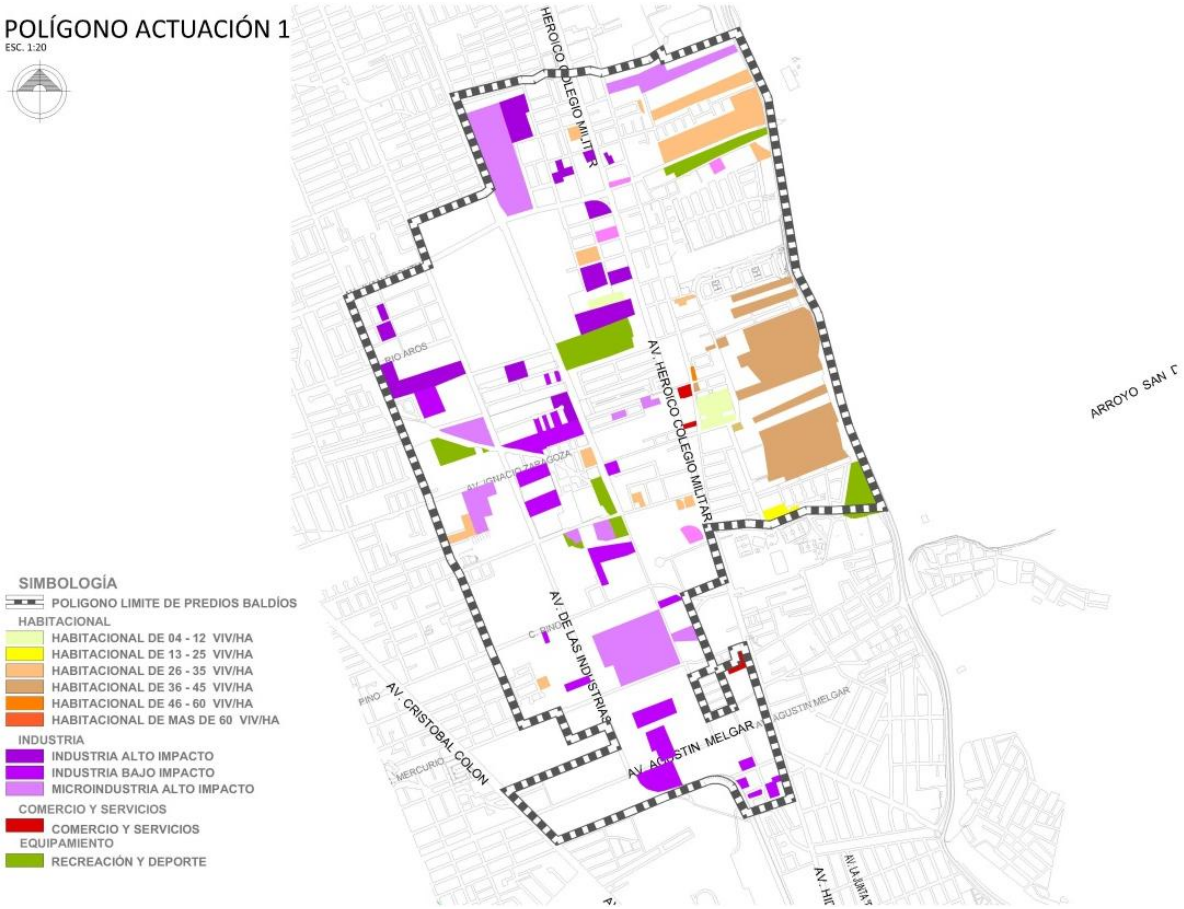
PLAN PARCIAL DEL CENTRO URBANO
- CORREDOR IMPACTO ALTO
- CORREDOR IMPACTO MEDIO
- COMERCIO SERVICIOS GENERALES

EQUIPAMIENTO
- EQUIPAMIENTO URBANO
- RECREACIÓN Y DEPORTE

Polígono Ruta Troncal		
USO DE SUELO	**SUPERFICIE (HAS)**	**PORCENTAJE (%)**
Habitacional de 05 - 12 viv/ha	0.21	0.04
Habitacional de 13 - 25 viv/ha	0.41	0.07
Habitacional de 26 - 35 viv/ha	2.21	0.37
Habitacional de 36 - 45 viv/ha	5.12	0.86
Industria Bajo Impacto	1.05	0.18
Comercio y servicios	1.86	0.31
Mixto Intenso	1.69	0.28
Mixto Moderado	2.95	0.50
Equipamiento Urbano	3.53	0.59
Recreación y Deporte	2.1	0.35
TOTAL	**21.13**	**3.56**

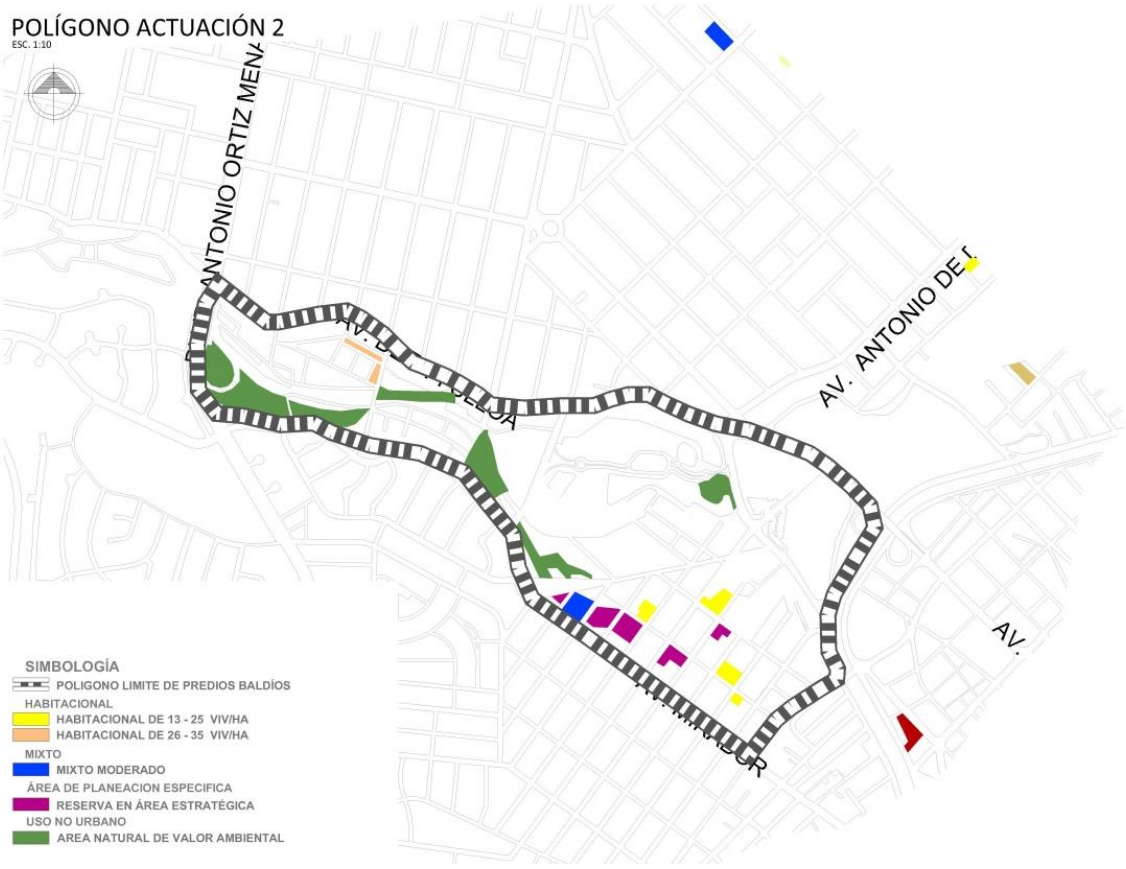
TOTAL DEL POLÍGONO	***593.83***	***3.56***

4. **Polígonos de actuación.** Se tomaron los 3 polígonos que define el PDU 2040, entre los cuales se encuentra el polígono nombre de dios, el palomar y la haciendita, sumando entre todos 2,083 lotes aproximadamente.



Polígono Actuación 1		
USO DE SUELO	**SUPERFICIE (HAS)**	**PORCENTAJE (%)**
Habitacional de 05 - 12 viv/ha	2.90	0.58
Habitacional de 13 - 25 viv/ha	0.8	0.16
Habitacional de 26 - 35 viv/ha	11.98	2.40
Habitacional de 36 - 45 viv/ha	22.64	4.54
Habitacional de 46 - 60 viv/ha	0.12	0.02
Industria Alto Impacto	12.91	2.59
Industria Bajo Impacto	14.52	2.91
Microindustria de Alto Impacto	24.98	5.01
Comercio y servicios	1.38	0.28
Recreación y Deporte	12.54	2.52
TOTAL	**104.77**	**21.03**

TOTAL DEL POLÍGONO	***498.20***	***21.03***



Polígono Actuación 2		
USO DE SUELO	**SUPERFICIE (HAS)**	**PORCENTAJE (%)**
Habitacional de 13 - 25 viv/ha	0.62	0.93
Habitacional de 26 - 35 viv/ha	0.17	0.25
Mixto Moderado	0.28	0.42
Reserva en ÁreaEstratégica	0.83	1.24
Área Natural de Valor ambiental	4.69	7.01
TOTAL	**6.59**	**9.85**

TOTAL DEL POLÍGONO	***66.87***	***9.85***



Polígono Actuación 3		
USO DE SUELO	**SUPERFICIE (HAS)**	**PORCENTAJE (%)**
Habitacional de 13 - 25 viv/ha	27.38	50.23
Habitacional de 36 - 45 viv/ha	1.3	2.38
TOTAL	**28.68**	**52.61**
TOTAL DEL POLÍGONO	***54.51***	***52.61***

Para poder acceder a los incentivos es necesario que la Dirección de Desarrollo Urbano certifique la localización y evalúe los beneficios con base a un procedimiento que se podrá aprobar por el Cabildo Municipal.

Requisitos para acceder al bono urbano

Serán acreedores de certificarse como proyectos sujetos a recibir el beneficio del Bono Urbano, (habitacionales, industriales o comerciales) aquellos proyectos que incorporan medidas para el cuidado del medio ambiente, economicen servicios públicos y mejoren la calidad de vida.

En lotes baldíos de las zonas centrales de la ciudad, estableciendo mayores beneficios y apoyos a aquellos que sean más centrales (para ellos se puede decir en el Reglamento que en el PDU se deberá establecer límites de zonas sujetas a recibir mayores beneficios de Bono Urbano, entre más centrales más beneficios y apoyos podrán recibir).

Para ser acreedor del bono urbano los proyectos solicitantes de Bono Urbano deberán cumplir con lo siguiente:

1. Encontrarse dentro del perímetro de centro histórico, y serán acreedores de un 100% de descuentos en pagos Municipales, los proyectos nuevos de ocupación de baldíos para usos mixtos, comerciales o habitacionales. También se incluyen proyectos de restauración de fincas abandonadas con los usos antes mencionados. No están incluidos proyectos de estacionamientos horizontales.
2. Encontrarse en los Sub-Centros y en los Corredores de las rutas troncales de transporte público (Sistema *ViveBus*). -**3 puntos de valor-.** (Ver tabla anexa de aplicación)
3. Que sean desarrollos de conjuntos con vivienda de alta densidad vertical (a excepción del centro urbano) y usos mixtos (comercio y servicios, industria compatible con el entorno). -**3 puntos-**

Y cumplir con al menos 3 de los siguientes atributos de sustentabilidad ambiental:

1. Proyectos que incluyan el uso de energía solar o eólica-**1 punto-**
2. Que sean edificaciones con diseño bioclimático -**1 punto-**
3. Que sean desarrollos que ahorren agua y aprovechen el agua de lluvia-**1 punto-**
4. Que sean desarrollos habitacionales con manejo separado y reutilización de basura -**1 punto-**
5. Que incorporación de sistemas de movilidad alternativa (no motorizada)-**1 punto-**
6. Que tengan participación de desarrollo de equipamientos públicos-**1 punto-**
7. diseño y gestión de comunidades que participen en el mantenimiento de los espacios comunes, etc.-**1 punto-**

En el caso de que exista un terreno baldío fuera de los polígonos mencionados o localizado en los corredores urbanos de la ciudad, se podrá solicitar la evaluación de su proyecto, siempre y cuando cumpla con el requisito número dos; y 3 de los atributos de sustentabilidad ambiental, haciéndose acreedor a un 30% de descuento en pagos de derechos.

Una alternativa de aplicación del bono urbano en base a la evaluación del cumplimiento de los requisitos es darle valores o puntos para sumarlos al final y en la medida de un mayor puntaje acceder a mayores beneficios, por ejemplo de la siguiente manera:

TABLA DE APLICACIÓN SEGÚN RESULTADOS	
Puntos	Calificación
12 -13	Platino. Se hace acreedor a todos los beneficios50%
10 - 11	Oro37.5%

7 - 9	Plata25%
Hasta 6	Bronce15%

Los anteriores criterios, podrán quedar establecidos en el PDU, para lo cual se dirá en el reglamento, que "El IMPLAN y la Dirección tendrán un plazo máximo de 6 meses para incorporar en el capítulo Normativo, el procedimiento, método de evaluación y calificación de los proyectos, en función de valores que se asignen a los beneficios sociales, ambientales, urbanos y económicos, tomando en cuenta los criterios descritos en el párrafo anterior." Dichos incentivos no aplicarán de ninguna manera en proyectos para estacionamientos horizontales.

BENEFICIOS Y OBLIGACIONES DE PROPIETARIOS Y DESARROLLADORES

Entre los incentivos o reconocimientos que se pueden enunciar en el Reglamento para aplicar a proyectos que sean certificados para recibir Bono Urbano, se encuentran los siguientes:

Beneficios:

- Reducción de tasas por concepto de derechos y licencias de construcción
- Implementar tasas diferenciadas de derechos, suministro de servicios y licencias de construcción, disminuyendo su importe en los casos donde se obtenga un mayor construya vivienda en zonas centrales o se ocupen baldíos.
- Facilitar los trámites y reducir tiempos de respuesta a particulares o desarrolladores con buenas prácticas.
- Promover y participar convenios con otros órdenes de Gobierno para facilitar el desarrollo de proyectos público-privados (suministro de servicios, infraestructura, equipamientos) calificados como acciones de desarrollo sostenible (DUIS locales).
- Promover y atraer conjuntamente con los desarrolladores financiamientos blandos y subsidios de organismos nacionales o internacionales que premian el desarrollo sostenible.

Para la ejecución del Bono Urbano se requiere que el municipio promueva la firma de Convenios Estado-Municipio y Federación-Estado-Municipio para beneficiarse de las promociones y descuentos respectivos; la obtención del Bono Urbano por parte de los particulares requiere la firma de un Convenio de adhesión con la Autoridad municipal.

Obligaciones de los propietarios:

- Solicitar desde el inicio de planes de desarrollo, la solicitud de calificación para recibir Bono Urbano, que para tal caso establezca la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio.
- Cumplir con los requisitos legales y técnicos que establezca la Ventanilla Única de trámites del Municipio.
- Tener regularizada la tenencia de la propiedad, libre de gravámenes y deudas fiscales con el Municipio.

- Celebrar un convenio para la Aplicación del Bono Urbano, con la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, la Secretaría del Ayuntamiento y la Tesorería Municipal, donde se indiquen los detalles del proyecto, factibilidad técnica y financiera del proyecto inmobiliario, plazos de desarrollo y terminación y demás información de la empresa según los requisitos establecidos en el reglamento correspondiente que el Municipio deberá elaborar para este trámite específico.
- Cumplir estrictamente con las especificaciones, usos, incorporación de eco técnicas o estrategias de sustentabilidad establecidas en el Convenio antes señalado, como requisito para la recepción y liberación de los descuentos incluidos en el Bono Urbano. En caso de considerarlo necesario las instancias Municipales, podrán establecer Garantías de cumplimiento.

Beneficios Económicos del Bono Urbano

A continuación se muestra una serie de tablas que fueron elaboradas como un ejercicio financiero para identificar las implicaciones y alcances económicos del bono urbano, tanto para propietarios o desarrolladores como para el Municipio.

El ejercicio demuestra que aun aplicando un descuento del 50% en impuestos y trámites a los lotes baldíos, se obtieneningresos para el municipio que actualmente no percibe por ser predios sin uso.

En la tabla siguiente se muestra un listado de impuestos y trámites que en el Municipio de Chihuahua se tienen que cubrir cuando hay un nuevo desarrollo.

La tasa fue calculada de acuerdo a la Ley de ingresos (tarifa)

La base gravable se genera aplicando la base gravable a la superficie, numero de lotes, a su uso de suelo, densidad, etc.A partir de éste último se genera un monto a pagar, enseguida se aplica un descuento correspondiente de acuerdo a lo que se mostró anteriormente por zonas, finalmente existe un monto y descuento en trámites e impuestos ante el municipio.

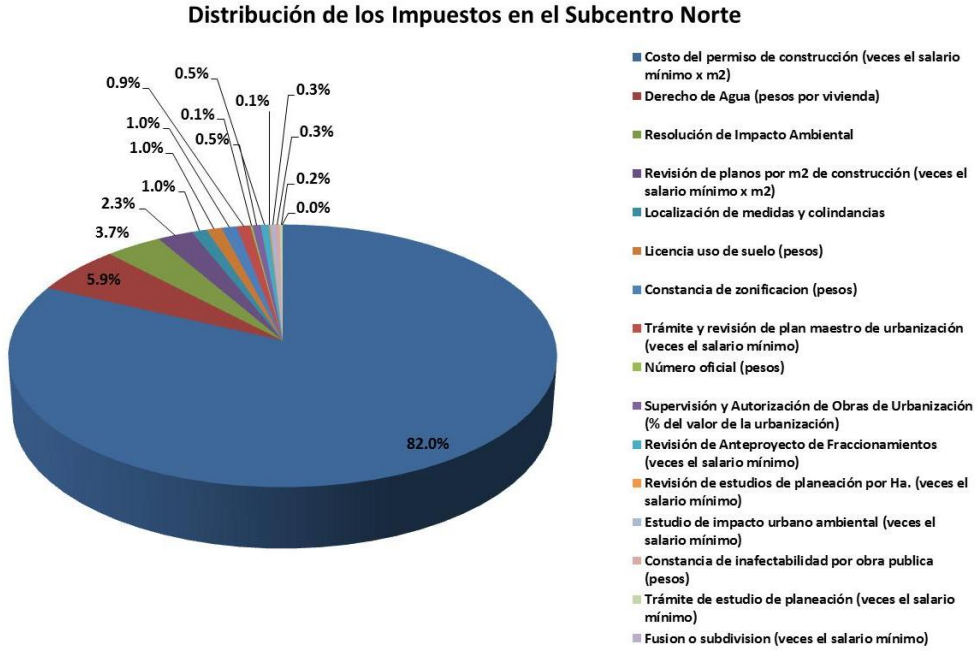
Los costos del listado de trámites se formularon de acuerdo a lo siguiente:
1. Revisión de planos por m2 de construcción (veces el salario mínimo x m2)
0.02 (Tasa Ley de Ingresos) * Salario Mínimo * superficie en m2 (comercio, mixto e industria al 70%)
2. Costo del permiso de construcción (veces el salario mínimo x m2)
0.70 (Tasa Ley de Ingresos) * Salario Mínimo * superficie en m2 (comercio, mixto e industria al 70%)
3. Supervisión y Autorización de Obras de Urbanización (% del valor de la urbanización)
1.7%(Tasa Ley de Ingresos) * Valor de urbanización (Ley de Ingresos) * superficie en has
4. Revisión de Anteproyecto de Fraccionamientos (veces el salario mínimo)
20 (Tasa Ley de Ingresos) * Salario Mínimo * número de lotes * 40% (factor)
5. Trámite de estudio de planeación (veces el salario mínimo)
10 (Tasa Ley de Ingresos) * Salario Mínimo * número de lotes * 20% (factor)
6. Revisión de estudios de planeación por Ha. (veces el salario mínimo)

30 (Tasa Ley de Ingresos) * Salario Mínimo * superficie en has * 20%(factor)
7. Estudio de impacto urbano ambiental (veces el salario mínimo)
10 (Tasa Ley de Ingresos) * Salario Mínimo * número de lotes * 30% (factor)
8. Trámite y revisión de plan maestro de urbanización (veces el salario mínimo)
30 (Tasa Ley de Ingresos) * Salario Mínimo * número de lotes * 30% (factor)
9. Licencia uso de suelo (pesos)
Tasa (Ley de Ingresos) * número de lotes
10. Alineamiento y número oficial (pesos)
Tasa (RDPD-DDUE-01) * número de lotes
11. Constancia de zonificación (pesos)
Tasa (RDPD-DDUE-01) * número de lotes
12. Fusión o subdivisión (veces el salario mínimo)
Tasa (RCJ-DDUE-01) * número de lotes * 30% (factor)
14. Resolución de Impacto Ambiental
Tarifas Ecología * número de lotes * 80% (factor)
15. Localización de medidas y colindancias
Tarifas (RDPD-DDUE-01) * número de lotes * 80% (factor)
16. Constancia de inafectabilidad por obra pública (pesos)
Tarifa (RDPD-DDUE-01) * número de lotes * 30% (factor)
17. Derecho de Agua (pesos por vivienda)
Tarifas 2013 JCAS * número de viviendas estimadas (propio)

COSTOS SUBCENTRO NORTE

Impuestos y Trámites		*Tasa*	*Base Gravable*	*Monto a Pagar (Pesos)*	*% Descuento*	*Monto con Descuento (Pesos)*	*Deducción (Pesos)*
2	Costo del permiso de construcción (veces el salario mínimo x m2)	0.70	68,813,118	$ 48,169,183	50.0%	$ 24,084,591	$ 24,084,591
17	Derecho de Agua (pesos por vivienda)	Hoja de cálculo	3,471,181	$ 3,471,181	50.0%	$ 1,735,590	$ 1,735,590
14	Resolución de Impacto Ambiental	Hoja de cálculo	2,192,771.5	$ 2,192,772	50.0%	$ 1,096,386	$ 1,096,386
1	Revisión de planos por m2 de construcción (veces el salario mínimo x m2)	0.02	68,813,118	$ 1,376,262	50.0%	$ 688,131	$ 688,131
15	Localización de medidas y colindancias	Hoja de cálculo	287.6	$ 591,501	50.0%	$ 295,750	$ 295,750
9	Licencia uso de suelo (pesos)	Hoja de cálculo	588,382.5	$ 588,383	50.0%	$ 294,191	$ 294,191
11	Constancia de zonificación (pesos)	613.8	958.6	$ 588,383	50.0%	$ 294,191	$ 294,191
8	Trámite y revisión de plan maestro de urbanización (veces el salario mínimo)	30.0	287.6	$ 529,544	50.0%	$ 264,772	$ 264,772
10	Número oficial (pesos)	79.8	958.6	$ 76,490	50.0%	$ 38,245	$ 38,245

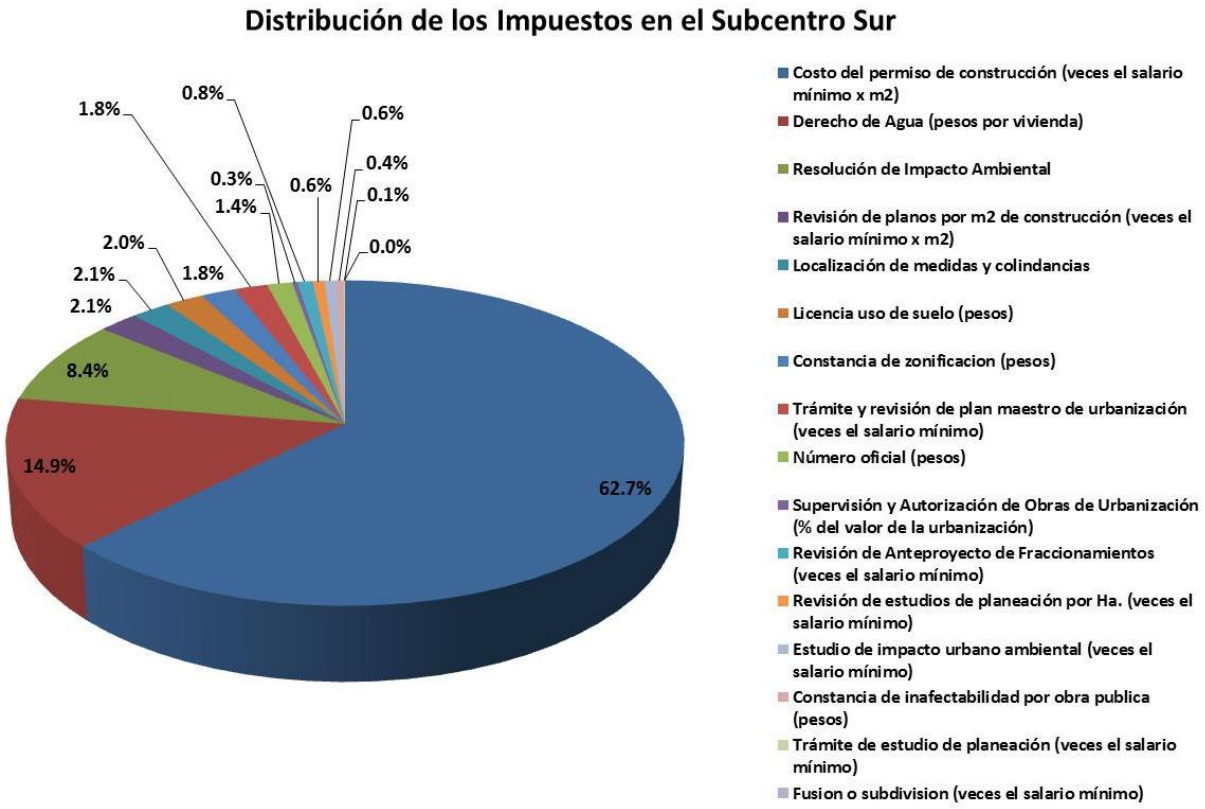
3	Supervisión y Autorización de Obras de Urbanización (% del valor de la urbanización)	1.7%	18,962,717	$ 322,366	50.0%	$ 161,183	$ 161,183
4	Revisión de Anteproyecto de Fraccionamientos (veces el salario mínimo)	20.0	261.9	$ 321,450	50.0%	$ 160,725	$ 160,725
6	Revisión de estudios de planeación por Ha. (veces el salario mínimo)	30.0	56,764	$ 56,764	50.0%	$ 28,382	$ 28,382
7	Estudio de impacto urbano ambiental (veces el salario mínimo)	10.0	287.6	$ 176,515	50.0%	$ 88,257	$ 88,257
16	Constancia de inafectabilidad por obra publica (pesos)	613.8	287.6	$ 176,515	50.0%	$ 88,257	$ 88,257
5	Trámite de estudio de planeación (veces el salario mínimo)	10.0	191.7	$ 117,677	50.0%	$ 58,838	$ 58,838
12	Fusión o subdivisión (veces el salario mínimo)	5.0	287.6	$ 1,438	50.0%	$ 719	$ 719
13	Constancia de buen funcionamiento de seguridad y operación						
18	Inscripción al Registro Público de la Propiedad (pesos por vivienda)						
19	Impacto Vial (pesos por proyecto)						
Total				**58,756,422**		**$ 29,378,211**	**$ 29,378,211**



COSTOS SUBCENTRO SUR

	Impuestos y Trámites	*Tasa*	*Base Gravable*	*Monto a Pagar (Pesos)*	*% Descuento*	*Monto con Descuento (Pesos)*	*Deducción (Pesos)*
2	Costo del permiso de construcción (veces el salario mínimo x m2)	0.70	45,896,895	$ 32,127,827	50.0%	$ 16,063,913	$ 16,063,913
17	Derecho de Agua (pesos por vivienda)	Hoja de cálculo	7,654,972	$ 7,654,972	50.0%	$ 3,827,486	$ 3,827,486
14	Resolución de Impacto Ambiental	Hoja de cálculo	4,290,758.6	$ 4,290,759	50.0%	$ 2,145,379	$ 2,145,379
9	Licencia uso de suelo (pesos)	Hoja de cálculo	1,098,963.4	$ 1,098,963	50.0%	$ 549,482	$ 549,482
15	Localización de medidas y colindancias	Hoja de cálculo	513.6	$ 1,056,346	50.0%	$ 528,173	$ 528,173
11	Constancia de zonificación (pesos)	613.8	1,711.9	$ 1,050,776	50.0%	$ 525,388	$ 525,388
8	Trámite y revisión de plan maestro de urbanización (veces el salario mínimo)	30.0	513.6	$ 945,699	50.0%	$ 472,849	$ 472,849
1	Revisión de planos por m2 de construcción (veces el salario mínimo x m2)	0.02	45,896,895	$ 917,938	50.0%	$ 458,969	$ 458,969
4	Revisión de Anteproyecto de Fraccionamientos (veces el salario mínimo)	20.0	563.9	$ 692,268	50.0%	$ 346,134	$ 346,134
10	Número oficial (pesos)	79.8	1,711.9	$ 136,601	50.0%	$ 68,300	$ 68,300
3	Supervisión y Autorización de Obras de Urbanización (% del valor de la urbanización)	1.7%	24,712,888	$ 420,119	50.0%	$ 210,060	$ 210,060
7	Estudio de impacto urbano ambiental (veces el salario mínimo)	10.0	513.6	$ 315,233	50.0%	$ 157,616	$ 157,616
16	Constancia de inafectabilidad por obra publica (pesos)	613.8	513.6	$ 315,233	50.0%	$ 157,616	$ 157,616
5	Trámite de estudio de planeación (veces el salario mínimo)	10.0	342.4	$ 210,155	50.0%	$ 105,078	$ 105,078
6	Revisión de estudios de planeación por Ha. (veces el salario mínimo)	30.0	36,161	$ 36,161	50.0%	$ 18,081	$ 18,081
12	Fusión o subdivisión (veces el salario mínimo)	5.0	513.6	$ 2,568	50.0%	$ 1,284	$ 1,284
13	Constancia de buen funcionamiento de seguridad y operación						
18	Inscripción al Registro Público de la Propiedad (pesos por vivienda)						
19	Impacto Vial (pesos por proyecto)						

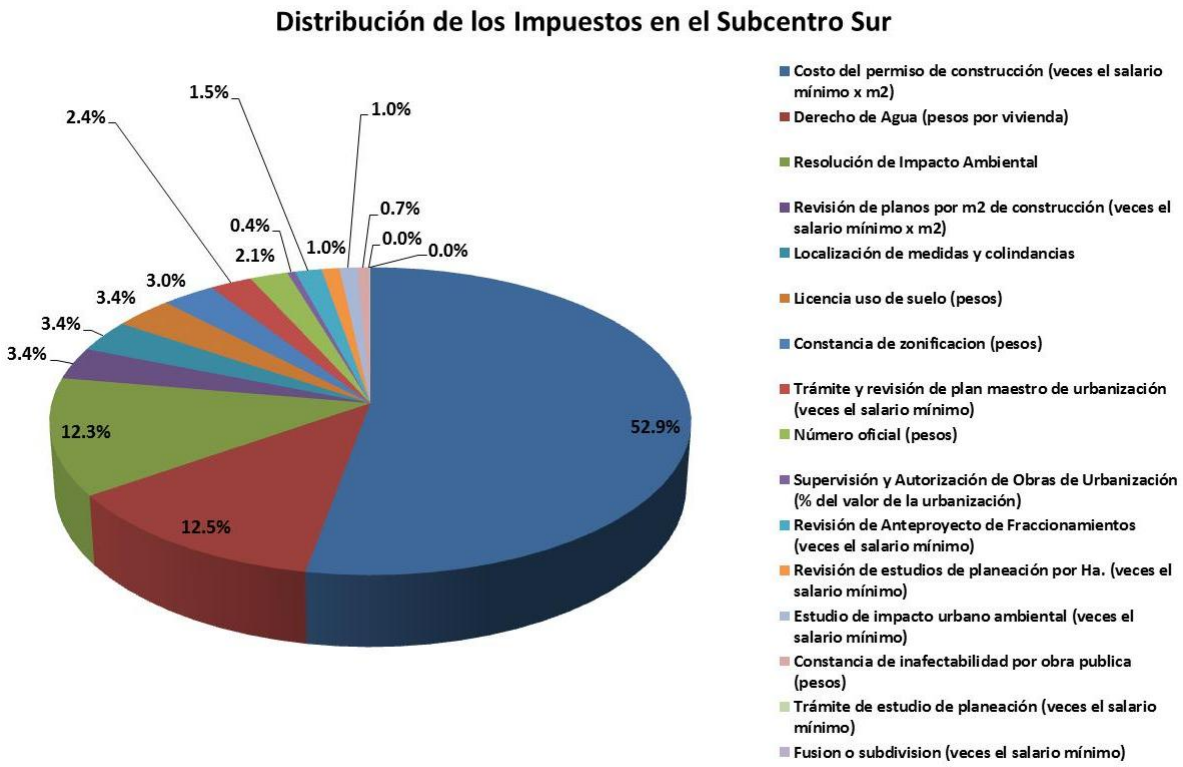
Total				**51,271,618**		**$ 25,635,809**	**$ 25,635,809**



COSTOS SUBCENTRO SURPONIENTE

Impuestos y Trámites		*Tasa*	*Base Gravable*	*Monto a Pagar (Pesos)*	*% Descuento*	*Monto con Descuento (Pesos)*	*Deducción (Pesos)*
2	Costo del permiso de construcción (veces el salario mínimo x m2)	0.70	40,740,361	$ 28,518,253	50.0%	$ 14,259,126	$ 14,259,126
14	Resolución de Impacto Ambiental	Hoja de cálculo	6,719,445.4	$ 6,719,445	50.0%	$ 3,359,723	$ 3,359,723
17	Derecho de Agua (pesos por vivienda)	Hoja de cálculo	6,657,699	$ 6,657,699	50.0%	$ 3,328,849	$ 3,328,849
15	Localización de medidas y colindancias	Hoja de cálculo	883.4	$ 1,817,067	50.0%	$ 908,534	$ 908,534
9	Licencia uso de suelo (pesos)	Hoja de cálculo	1,807,487.6	$ 1,807,488	50.0%	$ 903,744	$ 903,744
11	Constancia de zonificación (pesos)	613.8	2,944.8	$ 1,807,488	50.0%	$ 903,744	$ 903,744
8	Trámite y revisión de plan maestro de	30.0	883.4	$ 1,626,739	50.0%	$ 813,369	$ 813,369

	urbanización (veces el salario mínimo)						
3	Supervisión y Autorización de Obras de Urbanización (% del valor de la urbanización)	1.7%	76,066,994	$ 1,293,139	50.0%	$ 646,569	$ 646,569
4	Revisión de Anteproyecto de Fraccionamientos (veces el salario mínimo)	20.0	943.6	$ 1,158,339	50.0%	$ 579,169	$ 579,169
10	Número oficial (pesos)	79.8	2,944.8	$ 234,973	50.0%	$ 117,487	$ 117,487
1	Revisión de planos por m2 de construcción (veces el salario mínimo x m2)	0.02	40,740,361	$ 814,807	50.0%	$ 407,404	$ 407,404
7	Estudio de impacto urbano ambiental (veces el salario mínimo)	10.0	883.4	$ 542,246	50.0%	$ 271,123	$ 271,123
16	Constancia de inafectabilidad por obra publica (pesos)	613.8	883.4	$ 542,246	50.0%	$ 271,123	$ 271,123
5	Trámite de estudio de planeación (veces el salario mínimo)	10.0	589.0	$ 361,498	50.0%	$ 180,749	$ 180,749
6	Revisión de estudios de planeación por Ha. (veces el salario mínimo)	30.0	26,104	$ 26,104	50.0%	$ 13,052	$ 13,052
12	Fusión o subdivisión (veces el salario mínimo)	5.0	883.4	$ 4,417	50.0%	$ 2,209	$ 2,209
13	Constancia de buen funcionamiento de seguridad y operación						
18	Inscripción al Registro Público de la Propiedad (pesos por vivienda)						
19	Impacto Vial (pesos por proyecto)						
Total				**53,931,947**		**$ 26,965,974**	**$ 26,965,974**



Beneficios Económicos para el Municipio

A continuación se presenta un ejercicio hipotético de las implicaciones financieras y de ahorro para el Municipio en caso de la aplicación del Bono urbano en un corto plazo.

Los beneficios económicos que obtendrá el municipio con la aplicación del bono urbano es una recuperación del costo en 3 años con el incremento al impuesto del pago predial y con el ingreso económico de trámites al municipio que hasta la fecha no percibe con los lotes baldíos.

La tasa aplicada de 0.003 de acuerdo a la Ley de Ingresos aplica a toda la ciudad, (nota, poner lo que dice en la ley de ingresos respecto al valor).

La base gravable en la siguiente tabla es el valor de la propiedad, estimada en base a la superficie construida por uso de suelo. El monto a pagar es el importe del impuesto predial que tiene que pagar esa superficie si estuviera construida.

Al ahorro del mantenimiento de servicios públicos es un estimado del 25% por criterio.

1. El concepto de beneficio por predial se obtiene a partir de los siguientes cálculos:
   a) Tasa. Es la tarifa establecida en la Ley de ingresos para el cálculo del predial que se aplica al valor de la propiedad.

b) Base Gravable. Se obtiene multiplicando la superficie de cada subcentro por los valores estimados de las construcciones tomando como supuesto que toda el área estuviera construida/ocupada. A cada tipo de superficie corresponde un valor de construcción diferente (habitacional, industria y comercio).
c) Monto a Pagar. Este se deriva de la multiplicación de los dos conceptos anteriores, es decir la tasa por la base gravable.

2. En cuanto al concepto de ahorro en mantenimiento de servicios públicos se obtiene de la siguiente manera:

a) Tasa. Se considera que el Municipio ahorraría un 25% en llevar el mantenimiento y los servicios públicos a los subcentros, en comparación si se llevarán a la periferia donde el costo por consecuencia sería un 25% mayor.
b) Base Gravable. A partir del presupuesto de egresos del Municipio de Chihuahua se calculó el costo de llevar los servicios públicos y el mantenimiento por hectárea (Gasto total en mantenimiento y servicios públicos / número de hectáreas de la mancha urbana).
c) Monto a Pagar. Este se obtiene de la multiplicación de los dos conceptos anteriores y que significa el ahorro total que obtiene el municipio de llevar los servicios públicos y mantenimiento a los subcentros y no en la periferia o más lejos.

Tabla de Beneficios

		Tasa	*Base Gravable*	*Monto a Pagar (Pesos)*
Norte				
1	Predial (veces el valor de la propiedad)	0.003	4,246,312,000	$ 12,738,936
2	Ahorro en Mantenimiento de Servicios Públicos (Pesos / Ha)	25%	31,827.7	$ 1,226,433
	Total			**$ 13,965,369**
Sur				
1	Predial (veces el valor de la propiedad)	0.003	2,501,522,000	$ 7,504,566
2	Ahorro en Mantenimiento de Servicios Públicos (Pesos / Ha)	25%	31,827.7	$ 781,291
	Total			**$ 8,285,857**
Poniente				
1	Predial (veces el valor de la propiedad)	0.003	1,731,608,000	$ 5,194,824
2	Ahorro en Mantenimiento de Servicios Públicos (Pesos / Ha)	25%	31,827.7	$ 563,987
	Total			**$ 5,758,811**

La Tabla de Costo-Beneficio tiene el objetivo de comparar el costo total de exentar el cobro de los servicios y trámites del Municipio, con respecto a la construcción de bienes inmuebles en los subcentros considerados, con los beneficios en el cobro del predial y el ahorro en servicios públicos y mantenimiento si se desarrollaran dichos subcentros y no otras zonas de la ciudad ubicadas más lejos del centro.

En el caso de los costos, estos se obtuvieron sumando las estimaciones previas de cada subcentro (Norte, Sur y Sur Poniente) cuyo cálculo ya ha sido descrito. Para los beneficios, estos se obtuvieron sumando el valor correspondiente a cada subcentro por un periodo de tres años, ya que se obtuvo por los valores estimados que es en este plazo en el que se logran equiparar los costos con los beneficios (81.9 mdp en costos vs. 84.0 mdp en beneficios).

Los resultados obtenidos permiten decir que en el supuesto de que los subcentros se desarrollaran/ocuparan en 3 años dado los incentivos otorgados, los costos de dichas exenciones se recuperarían en 3 años por concepto de cobro en predial y por el ahorro en mantenimiento y servicios públicos del Ayuntamiento. Lo cual significa que el programa bono urbano permitiría desarrollar los subcentros con sustentabilidad financiera para el Ayuntamiento.

Tabla de Costo- Beneficio

	Costos	Beneficios
Norte	29,378,211	41,896,108
Sur	25,635,809	24,857,571
Sur Poniente	26,965,974	17,276,434
Total	**81,979,994**	**84,030,113**

Años Beneficios 3

Beneficios Urbanos y Ambientales

- Menor consumo de huella ecológica.
- Menor costo en la urbanización del suelo.
- Se aminoran los efectos ambientales de una ciudad dispersa con desarrollos más compactos, se reduce la excesiva dependencia del vehículo, menos contaminación.
- Mejora la imagen urbana de la ciudad.
- Concentración de empleo.

Beneficios Sociales

- Más intercambio social, más comunidad.
- Ahorro en gastos de transportación y de prestación de servicios públicos.

- Se reduce el gasto económico para transportarse (en vehículos y combustibles), menor dispersión social, menos déficit de atención de equipamientos, mayor seguridad, etc.
- Propiciar que la gente camine y use medios más saludables, como la bicicleta.
- Facilidad de acceso de las familias a los servicios públicos