CONFORMACIÓN

DEL ORGANISMO MUNICIPAL DE GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL

DESAROLLO URBANO



IMPLAN
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN • CHIHUAHUA

OBJETIVO:

Proponer la creación de un organismo gestor capaz de fomentar el desarrollo sostenible en el Municipio con una estructura funcional que le permita operar como una empresa pública con un sistema autofinanciable capaz de alcanzar condiciones de rentabilidad para la promoción y consumación de proyectos urbanos integrales (comercio, equipamiento, vivienda, etc). El estudio define su estructura operativa y el esquema adecuado de gestión y vinculación para concretar proyectos.

Objetivos específicos:

- Investigar cómo funcionan organismos similares en otros estados y países, para conocer su papel como organismos descentralizados municipales coadyuvantes del desarrollo urbano, promotores de consolidación de la ciudad.
- Conocer su base jurídica, estructura orgánica, programas de trabajo y resultados como instituciones administradoras de suelo y promotoras públicas de desarrollo urbano.
- Estudiar el marco legal local para ver la posibilidad de establecer un organismo similar actuante en el Municipio de Chihuahua.
- Definir la propuesta de creación de un organismo local administrador de suelo y desarrollo urbano, definiendo su base jurídica y estructura orgánica y administrativa, funciones o programas, estrategias de financiamiento y objetivos a alcanzar en corto plazo.
- Destacar los beneficios de un organismo Municipal promotor de suelo y desarrollo urbano en el Municipio de Chihuahua, así como definir la ruta para su implementación.

METODOLOGÍA:

La operación de organismos o instituciones municipales descentralizadas de la administración, para participar en el desarrollo urbano, son instrumentos o agentes estratégicos para orientar o complementar la actividad que de manera ordinaria ejecutan instituciones públicos o promotores privados.

La metodología para proponer la definición de un organismo de esta naturaleza, se basó en una investigación de casos exitosos en otros países y localidades del país, para conocer su base legal, estructura administrativa y operativa; pero sobre todo, conocer su papel como agentes coadyuvantes del desarrollo de las ciudades donde operan. Por lo tanto conocer sus funciones, fuentes financieras, resultados, proyectos y obras realizadas.

Casos exitosos existen en algunas ciudadescomo Barcelona, Madrid, Bogotá, etc., inclusive Mexicanas como León, Hermosillo, Ciudad Juárez, donde están conformado como un organismo público descentralizado el cual puede tener figura legal de Fideicomiso, Instituto, Agencia, Empresa paraestatal, etc., pero que con patrimonio propio y un órgano de gobierno descentralizado (consejo), puede adquirir suelo, proyectar, urbanizar, comercializar suelo servido para que se desarrollen nuevos asentamientos, zonas industriales, equipamientos o espacios públicos.

Parte fundamental de la metodología fue poner en perspectiva la operación de estos organismos municipales descentralizados en el marco jurídico local, de manera quefue necesario estudiar y plantear cuales pueden ser los nichos legales de oportunidad para su creación y puesta en marcha en la ciudad de Chihuahua.

Por último, se definieron las etapas para su creación, la base jurídica, la estructura administrativa, sus fuentes de financiamiento y recuperación (pensando en que sea un organismo autosuficiente), sus atribuciones y tareas operativas como elementos necesarios para su planeación.

TABLA RESUMEN DE ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS EXISTENTES Y SUS BASES

Organismo	**1. INCASOL**	**2. IMPSOL**	**3. ENSV**	**4. BARCELONA REG.**	**5. CONSORCIO BARC.**	**6. IMPU**	**7. NASUVINSA**	**8. SEPES**	**A. IMPULSOR**	**B. CERTM (MORELOS)**	**C. FIDUE ENSENADA**	**D. FIDE SONORA**	**E. FIDE 118 SALVACAR**	**F. IVI-COESVI**
Descentralizado del Municipio			*		*	*					*			
Descentralizado de zona metropolitana		*		*										
Descentralizado del Estado	*						*	*	*	*		*	*	*
Cobertura (Estatal, Regional, Metro, Local)	E	M	L	M	L	M	E	E	*	E	L	E	M	E
Miembros de Gobierno	13	7	13	/	/	15	12	16	8	/	/	8	6	12
Presidente del Consejo	2	2	1	/	/	/	1	1	1	/	/	3	3	1
Recibe suelo por donación	*	*		/	/				*	*	*	*	*	
Compra suelo	*	*	*	*	/		*	*	*	*			*	*
Recibe recursos de Gobierno				/	*	*	*		*	*			*	*
Contrata créditos					*	*		/	/	/			*	*
Es autofinanciable	*	*	*	*	*		*	*	*				*	
Se asocia con particulares	*	*	*	*	*	*	*	/	*	*	*		*	*
Realiza planes y proyectos (contratados o no)	*	*	*	*	*	*	*	*	*			*	*	*
Invierte en Infraestructura y urbaniza	*	*	*	*	*	*	*	*	*		*	*	*	*
Oferta suelo: vende o subasta	*	*	*		*	/			*	*	*	*	*	*
Oferta suelo para vivienda	*	*	*		*	*	*	*	/	/	*	*	*	*
Contrata construcción viviendas					*	*	*	*	/	*		*		*
Oferta suelo para industria	*		*			/	*		*		*		*	
Oferta suelo para actividades económicas	*		*	*		/	*		*	*	*		*	
Aporta suelo para equipamientos		*	*	*		/	*		*	*		*	*	
Genera espacio público (calles y parques)		*	*	*		*	*	*	*			*	*	
Interviene en zonas naturales protegidas	*			*		*			/	*				
Incorpora eco-técnias	*	*	*	*		*		*	/					
Innova (investiga, concursa proys)	*	*	*	*		*	*	*	*					

REFERENCIAS: ESTUDIO DE CASOS DE CIUDADES CON ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS PARA EL DESARROLLO URBANO.

1. INCASOL

El Instituto Catalán del Suelo es una empresa pública que depende del Departamento de Política Territorial, Obras Públicas y de Medio Ambiente y Vivienda. Sus funciones sustantivas con las siguientes:

- Conformar y administrar un Banco de Suelo.
- Coadyuvar a equilibrar el precio del suelo en el Municipio.
- Aportar suelo, con infraestructura y financiado, a desarrolladores de vivienda social o de promotores de actividad económica prioritaria.
- Promover la actividad industrial, aportando suelo o infraestructura.
- Establecer consorcios con promotores privados.
- Participar en operaciones residenciales estratégicas.
- Hacer efectivas las prioridades del Municipio en cuanto a desarrollo urbano.
- Proponer y participar en programas y obras de renovación urbana; y en obras de restauración del patrimonio construido.
- Incorporar eco-tecnias y acciones específicas para el cuidado del medio ambiente.

Su órgano de Gobierno es un Consejo cuyo presidente es el titular del Departamento indicado al principio.

Su actividad se articula alrededor de cuatro grandes ejes:

- Promoción de suelo para actividades económicas
- Promoción de suelo para usos residenciales
- Promoción de vivienda protegida y de remodelaciones urbanas
- Rehabilitación del patrimonio histórico

La estrategia del INCASOL es definido por el Gobierno de la Comunidad. Como empresa pública su misión se orienta a favorecer un crecimiento económico sostenible, con actuaciones que fomenten el re-equilibrio territorial y que estén, sobre todo, al servicio de las personas.

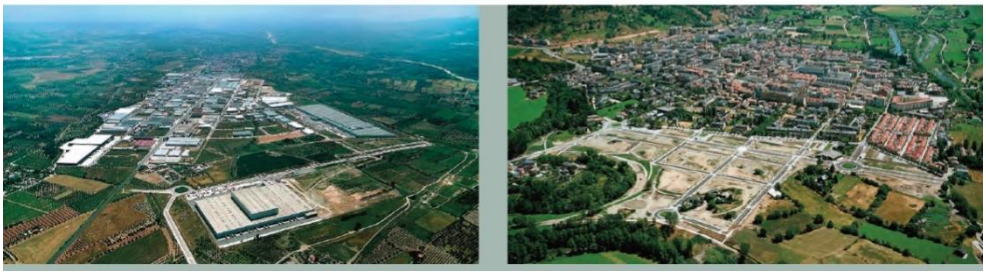
Promoción de suelo residencial

Una de las principales tareas del INCASÒL es la promoción de suelo residencial como parte de los programas que impulsa el Gobierno de la Generalitat de Catalunya con el fin de facilitar la oferta del mercado libre (familias necesitadas de vivienda que no tienen fondo o protección oficial); en especial, los jóvenes, los trabajadores con rentas medias o bajas y empleo temporal o eventual, y los sectores vulnerables a la exclusión social, como por ejemplo las personas de la tercera edad o las familias monoparentales.

El Programa de Suelo que desarrolla el INCASÓL contempla en el 2013 la promoción de 2,400 hectáreas distribuidas en 113 actuaciones.

De ellas, hay 100 nuevas áreas que se desarrollaran dando continuidad al tejido urbano existente con buena comunicación en la red de transporte público. Todas tienen suficiente suelo para los espacios libres y los equipamientos necesarios, se garantiza la integración paisajística, la eficiencia energética con la utilización de energías renovables, el ahorro en el consumo de agua y el tratamiento de residuos.

Apoyamos las políticas del Gobierno en favor de la economía productiva y del derecho a la vivienda digna y asequible



Vivienda protegida

De acuerdo con el Pacto Nacional para la Vivienda, el INCASÒL se encarga de iniciar anualmente la edificación de 2.500 viviendas con protección oficial. Estas viviendas se construyen en el suelo urbanizado en el marco del Programa de Suelo y en terrenos y solares que facilitan los ayuntamientos. Actualmente, el INCASÒL trabaja en cinco programas de vivienda protegida: actuaciones de remodelación urbana, viviendas de alquiler para jóvenes, viviendas de alquiler para personas de la tercera edad, viviendas de alquiler general y viviendas de compra. Una vez finalizada la edificación, la empresa pública Adigsa se encarga de adjudicarlas y entregarlas y administrarlas si las viviendas son de alquiler.

La calidad y la sostenibilidad son una constante en las promociones. Cuidamos especialmente los aspectos medioambientales, la arquitectura bioclimática y la ecoeficiencia con el fin de reducir las emisiones de CO2 a la atmósfera. Asimismo, el diseño arquitectónico se adecua a los criterios de habitabilidad y confort, todas las viviendas son accesibles a una persona que tenga que utilizar una silla de ruedas.

También el Institut Català del Sòl ha incorporado a los sistemas constructivos soluciones innovadoras para mejorar la seguridad de ejecución, la reducción de residuos de obra y el acortamiento de los plazos mediante la industrialización de procesos.



Ejemplos de promociones de conjuntos de vivienda social, en terrenos aportados por los Municipios y que es necesario densificar. El Incasol, elabora el proyecto, invierte en infraestructura y celebra un Consorcio Urbanístico con un promotor privado para la ejecución de la obra y la asignación de las viviendas.

Promoción de suelo para actividades económicas

El Gobierno de la Generalitat de Catalunya considera prioritario cubrir la demanda de suelo para actividades económicas con el fin de potenciar la competitividad del país y modular la oferta de forma que contribuya al equilibrio territorial.

El Programa de Suelo establece la incorporación de 3,600 nuevas hectáreas de suelo para actividades económicas en Cataluña, con capacidad de generar 185,000 puestos de trabajo. Este desarrollo se lleva a cabo reforzando la concentración de actividad económica, evitando la dispersión de sectores de pequeñas dimensiones, que en conjunto provocan un gran gasto de suelo libre y plantean más problemas de accesibilidad sostenible.

El INCASÒL procura desarrollar sectores que tengan un alcance territorial supramunicipal y otros que reequilibren la actividad económica en el territorio. Son sectores de calidad, pensados para permitir la evolución de su uso en el tiempo, adaptados a los requerimientos básicos de servicios de agua y energía, y a las nuevas tecnologías de comunicaciones, bien señalizado y comunicado, de fácil acceso, sostenible, adaptado al paisaje, respetuoso con el medio ambiente y dotado de servicios públicos.

El INCASÒL trabaja para favorecer el crecimiento sostenible de las regiones de Cataluña y responder a las necesidades de la economía productiva, y para generar empleo de una forma equilibrada y equitativa en el territorio.



En el 2009 el Incasol participó en varios consorcios urbanísticos, adquiriendo suelo en algunos casos y realizando obras de infraestructura para ofertar suelo para actividades económicas (industrias, servicios, comercios). Las intervenciones fueron suelo dentro de sectores programados de desarrollo, establecidos en el Plan Director Urbano. Ejemplo: Vilanova del Camí/Riera de Cstelloli.

Rehabilitación del patrimonio histórico

Las actuaciones en los núcleos antiguos se inscriben en los diferentes protocolos de colaboración de aplicación del 1% cultural firmados por los departamentos de Cultura de Territorio y Sostenibilidad de la Generalitat de Catalunya por un período de tiempo concreto y que lleva a cabo el Institut Català del Sòl. Además, el INCASÒL trabaja también en el marco del programa Revivir las Viejas Ciudades, dotado con fondos propios.

Ambas líneas de actuación tienen como objetivo rehabilitar edificios del patrimonio público y actuar ordenando espacios urbanos para frenar el progresivo deterioro de los núcleos antiguos y los entornos monumentales de diferentes poblaciones de Cataluña. Así se consigue realizar una tarea de recuperación y rehabilitación que favorece su reactivación.

En total, se han ejecutado, o están en proceso de ejecución o programadas, más de 650 intervenciones en todo el territorio catalán. Este importante volumen de actuaciones y su extensión en cualquier parte de Cataluña responde a la voluntad de actuar ordenando y preservando el máximo número posible de núcleos antiguos y de monumentos. Son obras muy diversas, y es básico trabajar con un gran respeto hacia la conservación del estilo, el carácter y la personalidad del lugar donde se actúa. Son edificios y entornos de tipología muy variada (calles, plazas, iglesias, ermitas, castillos, murallas, etc.) situados mayoritariamente en pequeños municipios y a menudo en enclaves rurales de gran valor paisajístico. La intervención es básicamente constructiva (estructuras, cubiertas, fachadas, pavimentos, etc.) y se tiene mucho cuidado de utilizar materiales adecuados para efectuar una operación de conservación de calidad.

Renovaciones urbanas

El Parlamento de Cataluña aprobó en 2004 la Ley de Mejora de Barrios, Áreas Urbanas y Villas que requieren una atención especial, para dar respuesta a los problemas de regresión urbanística, demográfica y socioeconómica que sufren los barrios más desfavorecidos de Cataluña.

De esta ley y de su correspondiente despliegue surge el Programa de Barrios, que otorga ayudas cuatrienales a los mejores proyectos municipales de intervención integral en barrios donde se den las condiciones más desfavorables.

El Institut Català del Sòl se encarga de dinamizar, realizar el seguimiento y asesorar los ayuntamientos en la ejecución de las obras incluidas en los programas de intervención integral municipales acogidos a la Ley de Barrios. Además, mediante convenios, también ha asumido la ejecución directa de determinadas actuaciones y el asesoramiento técnico en la gestión, y también las actuaciones complementarias del Programa de Barrios.



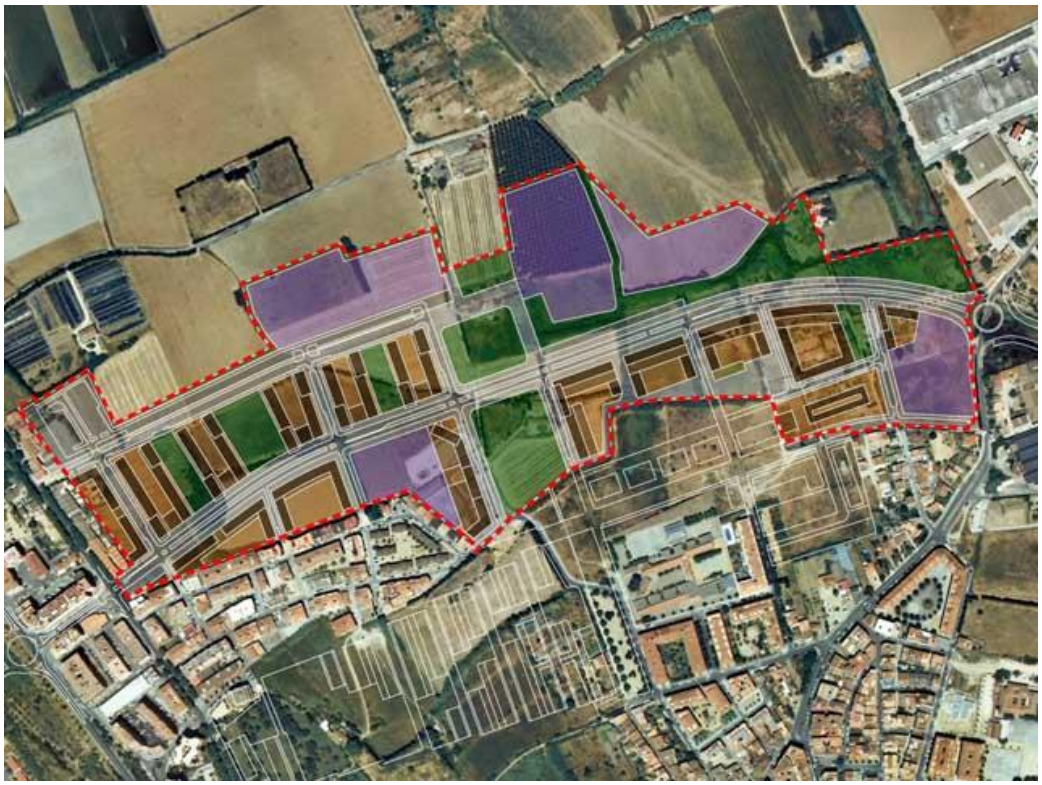
Imagen 1



Imagen 2

Imagen 1. Vía Trajana.(eje urbano que une dos Municipios)Obras de renovación barrial, sustitución de multifamiliares con problemas estructurales, creación de una escuela, construcción de un estacionamiento de 3 niveles y varios locales comerciales.

Imagen 2. Camí del Llor. Baix del LLlobregat. Obras para completar el desarrollo parcial de este poblado: vialidades, espacios públicos, equipamientos y urbanización de macrolotes para ofertar a desarrolladores para que construyan 532 viviendas, 103 de las cuales son de protección social.



Horta Capallera-Cendrassos Nord. Superficie 28.97 Has. Ejemplo de Área Residencial Estratégica. Desarrollo considerado polígono de actuación prioritaria en el PDU, debido a que consolida el límite urbano, completa la infraestructura vial y establece la relación con el suelo no urbanizable. El 50% de las viviendas son de protección oficial.

Fianzas de arrendamientos y servicios
El Institut Català del Sòl tiene encargado el registro y el depósito de las fianzas de los contratos de arrendamiento de las fincas urbanas de Cataluña.

Los depósitos de las fianzas, de acuerdo con la Ley que se regula, deben estar destinados a las inversiones para la construcción pública de viviendas, con especial atención a las promociones bajo el régimen de alquiler y actuaciones directas en procesos de renovaciones urbanas.

INCASÒL

El Institut Català del Sòl (INCASÒL) fue creado por la Ley 4/1980, de 16 de diciembre, del Parlamento de Cataluña como organismo autónomo de carácter comercial.

Se ha configurado como un ente público de la Generalitat de Catalunya adscrito al Departamento de Territorio y Sostenibilidad y sujeto al régimen establecido en el artículo 1 B) del Texto Refundido de la Ley del Estatuto de la Empresa Pública Catalana, aprobado por Decreto Legislativo 2/2002, de 24 de diciembre, y en el artículo 4.2 de la Ley de Finanzas Públicas de la Generalitat de Catalunya, texto refundido aprobado por el Decreto Legislativo 3/2002, de 24 de diciembre.

La Ley de Urbanismo califica el Institut Català del Sòl como entidad urbanística especial de la Generalitat, con competencias urbanísticas en materia de planeamiento y gestión en los supuestos en que opere como administración actuante, pudiendo ser receptora de la cesión a título gratuito o de la enajenación directa de terrenos, del patrimonio público de suelo y vivienda. Por su parte, la Ley de la Vivienda le atribuye la promoción pública de vivienda de la Generalitat.

El INCASÒL está regido por una presidencia que corresponde al consejero de Territorio y Sostenibilidad y Vivienda, y un Consejo de Administración, que tiene atribuidas las más amplias facultades en su actuación y gestión. Su composición se fija por acuerdo del Gobierno.

El director del Institut Català del Sòl, nombrado por el Gobierno, es el órgano ejecutivo que dirige su funcionamiento, ostenta su representación y asume las funciones que le son encargadas por el Consejo de Administración.

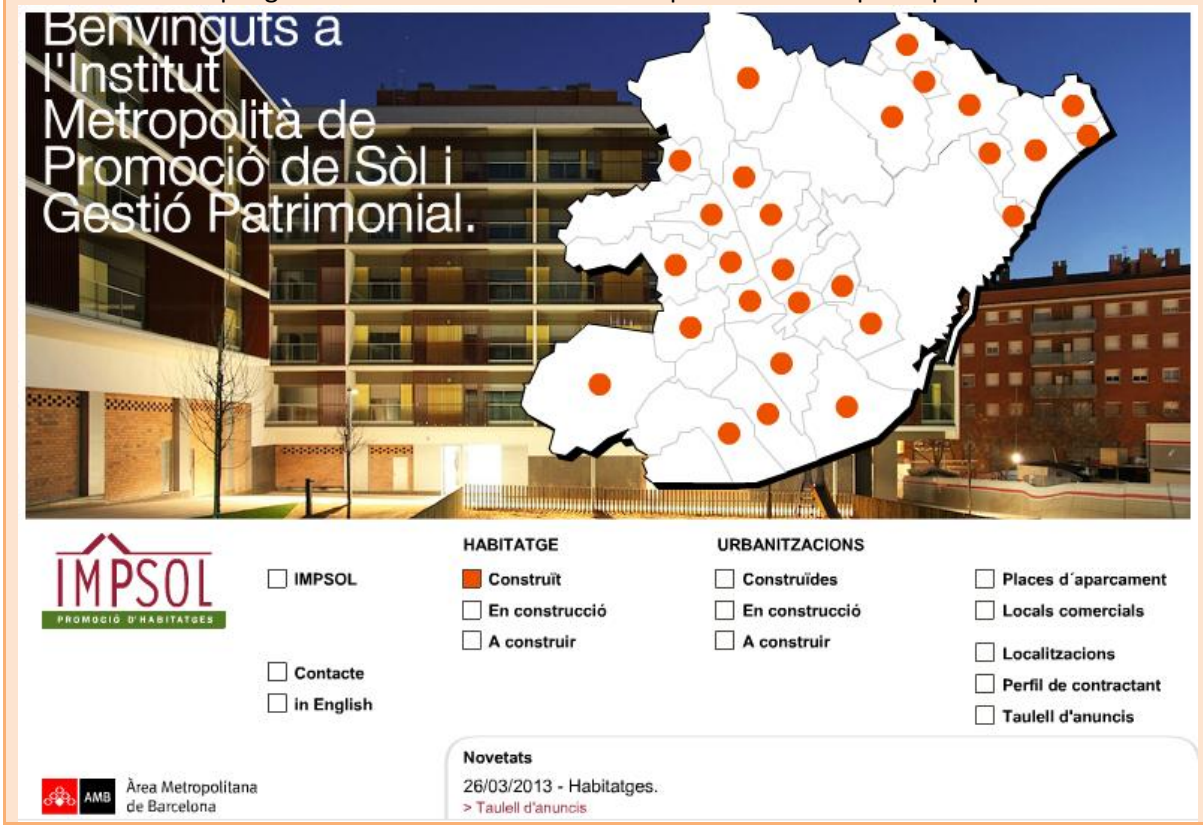
Las relaciones con su personal están reguladas por el derecho laboral.

2. IMPSOL

El Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial (IMPSOL), es una entidad pública local dependiente de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona. Es un organismo público con personalidad jurídica propia, constituido al amparo de lo dispuesto por el artículo 85 de la Ley 7/1985, del 2 de abril. Reguladora de las bases de régimen local, configurándose asimismo como una entidad urbanística especial según lo que prevé la legislación urbanística.
El objeto de Impsol:

- la administración, la gestión y la explotación del patrimonio de la Mancomunidad de Municipios del área Metropolitana de Barcelona,
- la promoción de suelo industrial, residencial, espacios libres para actividades comunitarias y equipamientos.
- Desarrollos de parques, zonas verdes y zonas deportivas;
- La promoción y edificación de vivienda y las actuaciones ligadas al desarrollo las costas.
- La prestación de servicios a la Mancomunidad y los Municipios que la integran, según su solicitud.
- Será también objeto del IMPSOL el ejercicio de las competencias urbanísticas en materia de planeamiento y gestión urbanística, adoptando el papel de operar como una "administración actuante". (Nota 1).

(1) Administración actuante, es un organismo público descentralizado que de acuerdo a la Ley del Suelo de España, puede intervenir o participar en el desarrollo de los "polígonos de actuación", coadyuvando en la planeación, la urbanización y la promoción del suelo servido. También realiza los polígonos de "reparcelación forzosa", cuando varios propietarios no se ponen de acuerdo en el desarrollo de un polígono de actuación. Reciben suelo por donación o por expropiación.









Reparcelación.

En el urbanismoespañol, Reparcelación es el procedimiento mediante el cual se sustituyen las parcelas iniciales afectadas por una actuación urbanística por unas parcelas aptas para su edificación. Este procedimiento puede ser voluntario o forzoso.

En el caso de reparcelación voluntaria, los criterios que se tienen en cuenta son los libremente pactados por los intervinientes en el proceso.

La legislación española, permite la reparcelación forzosa para los casos en que no se llegue a acuerdos voluntarios. En este caso, establece una serie de reglas que garantizan que sean tenidos en cuenta todos los derechos iniciales de los propietarios afectados y también que ninguna de ellos se vea beneficiado respecto a otro como consecuencia de la Reparcelación.

También para Según el Artículo 169 de la Ley Urbanística Valenciana, titulado "Reparcelación"

1. Reparcelación es la actividad de ejecución del planeamiento que tiene por objeto la nueva división de fincas ajustada al planeamiento para adjudicarlas entre los afectados según su derecho.

2. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, pudiendo dar lugar a la adjudicación de suelo resultante o a indemnización compensatoria o sustitutoria de la adjudicación de suelo.

3. La reparcelación forzosa tiene por objeto:

a) Regularizar urbanísticamente la configuración de fincas.

b) Materializar la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y retribuir al Urbanizador por su labor, ya sea adjudicándole parcelas edificables, o bien, afectando

las parcelas edificables resultantes a sufragar esa retribución.

c) Adjudicar a la administración los terrenos, tanto dotacionales como edificables, que legalmente le correspondan.

d) La permuta forzosa, en defecto de acuerdo, de las fincas originarias de los propietarios por parcelas edificables.

e) Si procede, materializar el cumplimiento de la carga de obtener suelo no urbanizable protegido a que se refiere la Ley 4/2004 de 30 de junio, de la Generalitat de ordenación del territorio y protección del paisaje, en el caso en que la reparcelación se produzca en ejecución de un instrumento de planeamiento que implique el cambio de clasificación de suelo no urbanizable a urbanizable, estableciendo los oportunos coeficientes de ponderación de valor entre el suelo no urbanizable y el urbanizable a que se adscribe, de acuerdo con es.wikipedia.orge abril, de régimen del suelo y valoraciones.

4. Atendiendo al criterio de reparcelación utilizado, la adjudicación de las fincas resultantes se producirá:

a) Conforme al íntegro aprovechamiento subjetivo, dejando la parcela adjudicada sujeta al pago de las cargas de la urbanización.

b) Con deducción de parte de dicho aprovechamiento, adjudicando esta parte al Urbanizador como retribución por su labor.

5. El proyecto de reparcelación forzosa podrá ser formulado a iniciativa del Urbanizador o, de oficio, por la administración actuante.

6. El área reparcelable, que podrá ser discontinua, se definirá en el propio proyecto de reparcelación y no necesariamente tendrá que coincidir con la Unidad de Ejecución. Según el Artículo 170 de la Ley Urbanística Valenciana, los Principios reguladores de la reparcelación son:

Son principios inspiradores de la reparcelación los siguientes:

a) La justa valoración de los bienes y derechos aportados

b) La proporcionalidad directa entre el aprovechamiento objetivo de la finca adjudicada a un propietario y la superficie de su finca originaria, según el aprovechamiento subjetivo del que por ella sea titular.

c) La concentración de las adjudicaciones en el supuesto de que los propietarios sean titulares de varias fincas aportadas, reduciendo en lo posible las adjudicaciones en condominio, sin perjuicio del criterio de proximidad en la adjudicación.

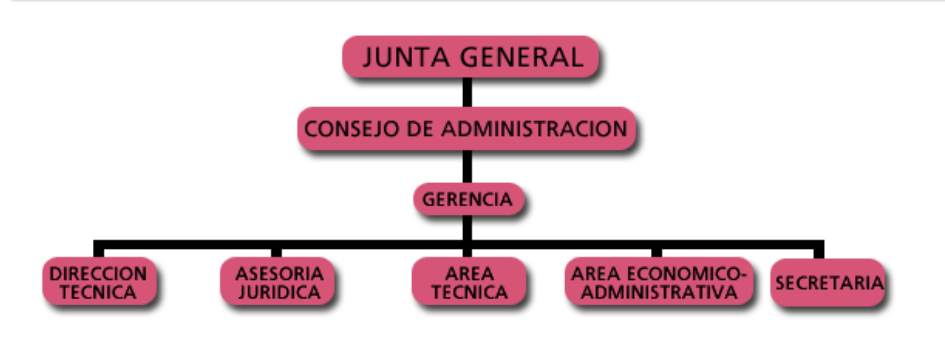
El proyecto de reparcelación procurará el mantenimiento en el proceso urbanizador del mayor número de propietarios posible, reduciendo al máximo los supuestos de indemnización sustitutoria de adjudicación. Por ello, se procurará que la ordenación detallada establezca, en la medida que lo

permitan las características constructivas de las tipologías edificatorias previstas, una parcela mínima acorde con los derechos derivados de las superficies de las fincas originarias.

3. SAN SEBASTIAN DE LOS REYES

Constitución y objeto de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes.
El 27 de noviembre de 2001, se eleva a escritura pública la constitución de la sociedad, Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A., ante el Notario de San Sebastián de los Reyes, D. Miguel Morales Montoto, con el número 259 de su Protocolo, con un capital social de 360.607 euros, aportados en su totalidad por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, titular exclusivo de las acciones que lo componen.

Objeto social de la sociedad
Tiene como objeto la promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general y, en particular, la realización de todo el conjunto de operaciones que resulten necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico.
La realización de estudios, planes, proyectos y desarrollos urbanísticos, así como el ejercicio de la iniciativa para su tramitación y aprobación.
La realización de obras de infraestructura, de servicios y de edificación previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de San Sebastián de los Reyes.
La promoción, gestión, comercialización y explotación de los solares, obras, servicios, redes de infraestructura, edificaciones e instalaciones resultantes que en ejecución del planeamiento urbano se vaya realizando.
La investigación, promoción, desarrollo, gestión, comercialización y explotación de productos tecnológicos urbanísticos resultantes de las actividades anteriormente mencionadas, así como la adquisición del uso o propiedad de dichos productos tecnológicos, cuando los mismos resultaran necesarios o convenientes para la mejor ejecución y desarrollo del objeto social.
Conviene recalcar la función básica de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes como agente social en el ámbito de la producción inmobiliaria y en nombre y representación del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes, propietario exclusivo de su capital social.



La Junta Central. Según los estatutos de la sociedad, la Junta General estará formada por la totalidad de

Concejales del Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes (13 concejales, uno de ellos actuando como presidente).

El Consejo de Administración

El Consejo de Administración de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A. está formado por los siguientes consejeros:

- D. Manuel Angel Fernández Mateo, Presidente.
- D. Raúl Terrón Fernández, Consejero Delegado.
- D. Víctor Matías Sánchez.
- D. Francisco Sánchez Rico.
- D. Ismael García Ruiz.
- D. Narciso Romero Morro.
- D. Alfredo Merillas García-Solís.
- D. Fernando Fernández Molina.
- D. José Antonio Fernández Santín.
- D. Enrique SeoaneHorcajada, Secretario.

La Gerencia de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de San Sebastián de los Reyes, S.A. está encomendada a D. Alfonso Colón de Carvajal Gorosábel.

Equipamientos municipales (34 pisos tutelados)

- Edificio de apartamentos tutelados y Centro de Atención de Día para personas mayores o con alguna discapacidad

Estado actual: Terminado.
Situación: Pl. del Obradorio (Avda. Coruña, 8).
Fecha inicio obras: Febrero 2004.
Fecha terminación obras: Octubre 2005.
Inversión Realizada: 4.156.326,40 €.
Superficie Construida: 5.158,87 m2.
Empresa Constructora: GESTESA.



- Escuela de Música

Estado actual: Terminado.
Situación: Pº Guadalajara, 9 (Zona Sectores).
Fecha inicio obras: Julio 2005.

Fecha terminación obras: Julio 2006.
Inversión Realizada: 3.596.980,61 €.
Superficie Construida: 2.509,55 m2.
Empresa Constructora: José Hernández González, S.A. / AVANCO.
Cuenta con: 5 cabinas de estudio, 5 clases instrumentales individuales, 6 talleres de enseñanza musical, 8 talleres de cámara y 2 salones de ensayo de coro y orquesta.
El edificio gira en torno a un patio central que aporta luz natural y recorre las tres plantas, creando un centro de vegetación alrededor del cual se distribuyen diferentes aulas y despachos mediante unas zonas de paso y descanso. La comunicación vertical se realiza a través de dos núcleos de escaleras, uno principal y otro de emergencia, y un ascensor en el que cabe incluso un piano.
Todas las sales están debidamente insonorizadas y aisladas entre ellas y con las zonas comunes y de despachos para asegurar un clima de confort sonoro en la totalidad del edificio. Dispone además de una sala polivalente de 180 m2. con acceso directo desde el exterior, en la que realizar conciertos con público.
El edificio cuenta con las últimas tecnologías a nivel de instalaciones tanto generales como específicas de una música de última generación.

Promociones de vivienda

- La Hoya

118 viviendas con protección pública en régimen de alquiler para jóvenes
Estado actual: Promoción entregada.
Situación: C/ Caño Gordo nº 5, C/V a Acacias (La Hoya).
Fecha inicio obras: Octubre 2004.
Fecha terminación obras: Verano 2006.
Inversión Realizada: 6.376.469,30 €.
Empresa Constructora: Brues y Fernández Construcciones S.A.
Distribución de viviendas:
70 viviendas de 1 dormitorio (2 Adaptadas).
40 viviendas de 2 dormitorios (2 Adaptadas).
8 viviendas de 3 dormitorios.
Todas ellas disponen de trastero y plaza de garaje y se han adjudicado mediante sorteo a jóvenes menores de 35 años, residentes o trabajadores de San Sebastián de los Reyes, con una antigüedad mínima de 3 años.

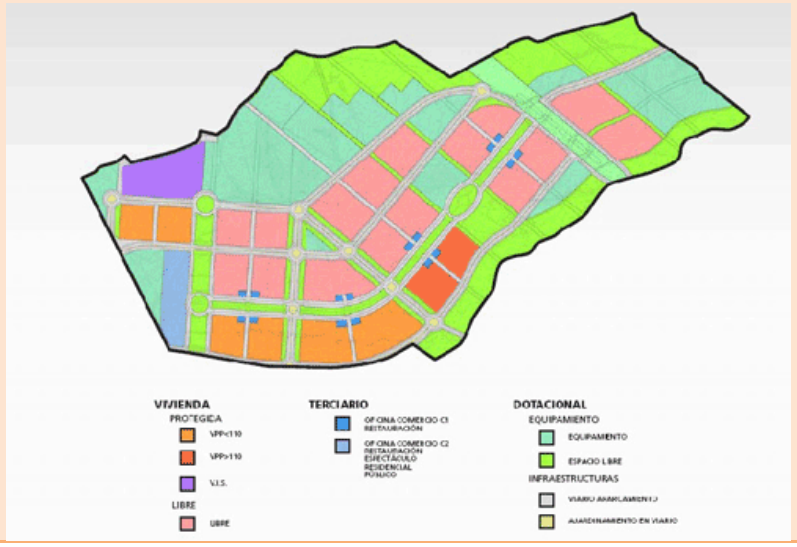
Estás en:
Actuaciones - Promociones de vivienda - Tempranales
Tempranales
Desarrollo urbanístico que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes ha puesto en marcha para la construcción de viviendas de protección pública. Situado entre el barrio de los Sectores y Valdelasfuentes de Alcobendas, se extenderá a lo largo de más de un millón de metros cuadrados (1.151.612 m2.), la mayor parte residenciales, con más de 40 hectáreas de zonas verdes.
Se construirán un total de 3292 viviendas, de las que 1792 serán de protección pública y estarán distribuidas como se indica a continuación:

1. Parcelas A2-1A, A2-1B, A2-2A Y A2-2B
   427 viviendas (VPPB) que serán promovidas directamente por la EMSV, designándose a sus adjudicatarios de entre la totalidad de solicitantes admitidos en los listados definitivos, 411 adjudicatarios han sido designados mediante sorteo público y los 16 correspondientes a las viviendas adaptadas, lo serán mediante la aplicación de baremo por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento.
2. Parcelas A3-1A, A3-1B, A3-1C, A3-1D, A3-2A, A3-2B, A3-2C Y A3-2D

698 viviendas (VPPB) que serán promovidas por empresas/cooperativas PRIVADAS en suelo enajenado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes mediante concurso público, el 80% de los adjudicatarios de estas viviendas serán designados por la EMSV de entre la totalidad de los solicitantes admitidos en los listados definitivos (Exceptuando los 411 que en el SORTEO 1 resultaron adjudicatarios), la designación de los adjudicatarios de las viviendas no adaptadas se realizará mediante sorteo público, mientras que la designación de los adjudicatarios de las viviendas adaptadas se llevará a cabo a través de los Servicios Sociales del Ayuntamiento mediante la aplicación de baremo. La EMSV además, llevará a cabo el oportuno seguimiento a fin de cubrir las posibles bajas, que se pudieran producir a lo largo del proceso, con las reservas correspondientes.

3. Parcelas B1-1B Y B1-1C
   90 viviendas (VPPL) que serán promovidas por empresas/cooperativas PRIVADAS en suelo enajenado por la EMSV mediante concurso público, el 100% de los adjudicatarios son designados previamente por las propias empresas/cooperativas mediante los listados aportados en el concurso de adjudicación, la EMSV verificará que al menos el 80% de los adjudicatarios finales cumplan con el requisito de vinculación al municipio (Empadronados o trabajadores con al menos 3 años de antigüedad ó 18 consecutivos empadronados en el municipio) así como con los requisitos establecidos en la normativa correspondiente a este tipo de viviendas.
4. Parcelas A1-1A, A1-1B, A1-2A Y A1-2B
   375 viviendas (VPPB) que serán promovidas por empresas/cooperativas PRIVADAS en suelo enajenado por el Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes mediante concurso público, el 100% de los adjudicatarios son designados previamente por las propias empresas/cooperativas mediante los listados aportados en el concurso de adjudicación, la EMSV verificará que al menos el 80% de los adjudicatarios finales cumplan con el requisito de vinculación al municipio (Empadronados o trabajadores con al menos 3 años de antigüedad ó 18 consecutivos empadronados en el municipio) así como con los requisitos establecidos en la normativa correspondiente a este tipo de viviendas.
5. Parcelas B1-1A, B1-2A Y B1-2B
   202 viviendas (VPPL) que serán promovidas en suelo propiedad de PROMOTORES PRIVADOS, la totalidad de los adjudicatarios de estas viviendas, que serán designados por los propios PROMOTORES PRIVADOS, deberán cumplir con todos los requisitos establecidos en la normativa vigente en materia de vivienda protegida.

Galería fotográfica



Plano de usos de suelo

Encargos de gestión municipal

Remodelación Polideportivo Municipal

Obras de ampliación y remodelación del Polideportivo Dehesa Boyal.



Superficie construida total: 4.496 m2.

Inversión realizada: 5.900.247,12 €.

Fecha inicio obras: 28 Julio 2003.

Fecha terminación obras: Marzo 2005.

El ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes mediante encomienda a la EMSV emprende en 2002 la fase 2 de remodelación del Polideportivo Dehesa Boyal, que consistirá en ampliar la actual zona de canchas y piscinas exteriores transformándola en un moderno centro de ocio familiar y multi opcional.

A los 676 m2 de lámina de agua de la primera fase se incorporan:

Nueva área de piscinas (tercera fase): vaso lúdico "río rápido" de 70 m de longitud, vaso masaje relax de unos 100m2, vaso de corrientes y masajes intensivos con cañones y cascadas de agua.

Spa área de salud relax: sauna con pre-sauna, sauna clima, baño de vapor, fuente de hielo, spa de masajes, spa de relajación, duchas bitérmicas, duchas de aguas nebulizadas, duchas ciclónicas, cuarto de masaje, sala de relajación con tumbonas térmicas, sala de masaje y cabinas de rayos uva.

Centro Fitness: aeróbico, spot, aerodance, TBC y variantes, área de entrenamiento de fuerzas en máquinas y peso libre, área de entrenamiento cardiovascular (cardhiotheater), área de entrenamiento en circuito "switching".

Sala de grupos: gimnasias suaves y ciclismo indoor.

Sala deportiva multiusos: área de tenis de mesa y otros usos.

Otras actividades: galería de tiro, zona tiradores y armero.

Centro médico: despachos, salas de curas, asistencia primaria, sala de rehabilitación, sala de medicina preventiva.

Área de restauración y bar: salones y terrazas conectados con la zona de piscinas.

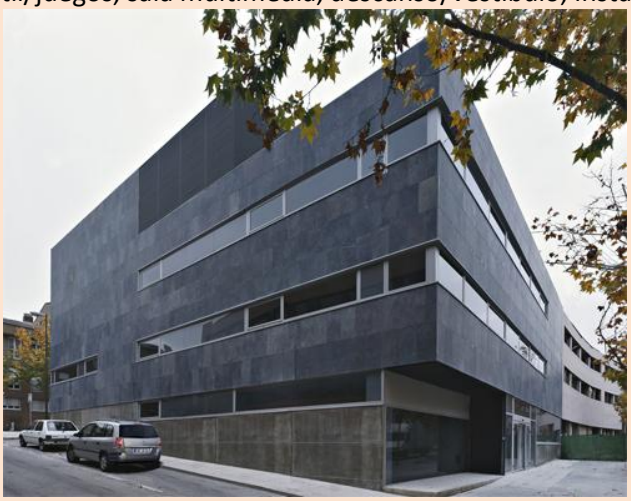
Parque de ocio infantil: zonas de juegos, campito de fútbol, baloncesto, hinchable multi obstáculos, zona de celebración de cumpleaños.

Biblioteca Central

Construcción de edificio para albergar la Biblioteca Central de San Sebastián de los Reyes.

Superficie construida total: 2.904,27 m2.

Inversión realizada: 3.184.244,60 €.
Fecha inicio obras: Julio 2005.
Fecha terminación obras: Enero 2007.
Cuenta con tres plantas:
Planta baja: Almacén, información secretaría y dirección, zonas comunes de exposición, aula polivalente, sala de estudio, proceso técnico y deposito, instalaciones y aseos.
Primera planta: Sala infantil/juegos, sala multimedia, descanso/vestíbulo, instalaciones/aseos.



Segunda planta: Sala de adultos, galería de descanso, instalaciones y aseos.
Tercera planta: Sala de adultos, galería de descanso, instalaciones y aseos.
En 1991 se aprueba en pleno en sesión extraordinaria la redacción de un proyecto para la Biblioteca Pública y aparcamiento subterráneo que más tarde se dividiría en dos partes construyendo el aparcamiento y posponiendo la biblioteca para una segunda fase.
El proyecto se retoma en 2004 de mano de la EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA, redactando un Proyecto Modificado que revisa, retoca y mejora el proyecto adaptándolo a las nuevas normativas en materia de tecnología constructiva y a los últimos avances en sistemas de instalaciones limpias y confort interior.
Se han añadido, por ejemplo, una sala multimedia con las últimas tecnologías y nuevas salas infantiles y de iniciación a la lectura dedicadas a los más pequeños. Como innovaciones constructivas se ha dotado al edificio de fachada ventilada de piedra y madera que mejora sustancialmente el comportamiento general del edificio frente a la temperatura y suelo técnicos que facilitan la canalización de las instalaciones. Asimismo está dotado de una instalación de energía solar fotovoltaica de 11,4 Kwp.
Las salas de la primera planta se han dividido mediante paneles móviles que permiten unirlas y separarlas según necesidades de cada momento; la luz natural llega al interior de las salas a través de lucernarios situados en varios niveles de un sistema de captación de energía solar mediante paneles fotovoltaicos.



http://www.ssreyes.org/emsv/portal.do;jsessionid=A8C1350DC86E4B45F0FB58EAFC7198E9

4. BARCELONA REGIONAL

Es una agencia pública de planeación estratégica, urbanismo e infraestructura creada en 1993 con base en la experiencia acumulada durante la transformación urbana de la ciudad de Barcelona, motivo de los juegos olímpicos de 1992.

Liderada por el ayuntamiento de Barcelona y también con la participación de nuevos accionistas públicos, entre ellos el área metropolitana de Barcelona, el puerto de Barcelona, Aeropuerto de Barcelona y el Consorcio de la zona franca que juntos construyen esta agencia.

La complejidad de los procesos urbanos actuales hace necesario nuevos instrumentos de trabajo. La calidad ambiental, la cohesión social, la movilidad sostenible o la eficiencia energética ya no son cuestiones ajenas a nuestras ciudades, sino que son condición necesaria para garantizar su desarrollo social y económico, en definitiva, su competitividad en un mundo global.

La agencia BR se constituía a finales del 93 como una herramienta técnica de rigor y líder en materia de intervenciones urbanísticas, ambientales e infraestructurales, para apoyar a sus socios y otros agentes públicos metropolitanos.

Después de 18 años liderando proyectos basados en la innovación, la calidad y la eficiencia en el uso de los recursos, BR sigue siendo uno de los instrumentos esenciales para hacer de Barcelona una ciudad de barrios de velocidad humana, interconectada y ecoeficiente, en el seno de un área metropolitana de alta velocidad, hiper y autosuficiente energéticamente, una verdadera ciudad inteligente.



5. CONSORCIO DE HABITATGE (VIVIENDA) DE BARCELONA

Su finalidad es el desarrollo en el ámbito municipal de Barcelona, de las funciones, actividades y servicios en materia de vivienda asequible que le otorga en exclusiva el art. 85 de la Carta Municipal de Barcelona; concretamente el Consorcio desarrolla las siguientes funciones:

- **Planificar las actuaciones de vivienda pública en el ámbito municipal de Barcelona.**
- **Planificar la promoción directa o concertada junto con otras entidades de la vivienda pública en la ciudad de Barcelona.**
- **Promover una política de alquiler asequible, en especial para jóvenes y otros colectivos con requisitos específicos.**
- **Planificar actuaciones de remodelación y de rehabilitación de barrios que deban llevarse a término en la ciudad de Barcelona.**
- **Programar y promover la rehabilitación, reparación y mejora de los barrios de promoción pública existentes.**
- **Dirigir el control, la tutela y el seguimiento de las actuaciones realizadas, si cabe, por las entidades encargadas de la gestión de vivienda pública.**
- **Gestionar el patrimonio público de vivienda y, previa delegación, el patrimonio público de suelo destinado a vivienda de las administraciones consorciadas, con el fin de hacer efectivo el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda digna y adecuada.**
- **Gestionar, previa delegación, el suelo titularidad de otras administraciones en la ciudad.**
- **Redactar, tramitar y aprobar el reglamento de fijación de los criterios de selección y acceso a la vivienda pública.**
- **Diseñar las políticas de atención al ciudadano en materia de vivienda, y gestionar particularmente el Registro Municipal de Acceso a la Vivienda de Protección.**
- **Asumir otras funciones en materia de vivienda que la Junta General considere oportuno desarrollar en la ciudad de Barcelona.**

El Consorcio de la Vivienda de Barcelona, tiene a su disposición los siguientes servicios:

- **Acceso a la vivienda protegida**
- **Ayudas a la rehabilitación: para edificios y viviendas**

- **Ayudas al alquiler y Bolsa de Viviendas de Alquiler de Barcelona**
- **Uso digno de la vivienda. Soporte a problemáticas vinculadas a la vivienda**

Para poder llevar a cabo todas éstas tareas y conseguir todos los objetivos, el consorcio, que no dispone de recursos humanos propios, encarga mediante los convenios correspondientes, la gestión de los programas a otros entes de la Administración municipal especializados en los programas de actuación respectivos.

PROGRAMAS

Ayudas a la rehabilitación

Convocatoria de ayudas a la rehabilitación 2011

Durante el año 2011, el Consorci ha recibido un total de 844 solicitudes de ayudas.

Por ámbitos, 481 correspondían a edificios incluidos en el ámbito general de ciudad, 281 en edificios incluidos en algún de los ámbitos de áreas de rehabilitación integral (ARI), 36 a edificios incluidos en el área especial de rehabilitación integral (AERI) de Sants-Badal, y 46 a solicitudes para acogerse a las ayudas individuales del 100% del programa de cohesión social de instalación de ascensores. Cabe tener en cuenta que a más, en la convocatoria estaban incluidos los expedientes procedentes de convocatorias anteriores que no habían finalizado obras.



Aquellos expedientes que no hayan finalizado las obras o que las hayan finalizado y no hayan accedido a las ayudas de la convocatoria 2011, ya sea por no haber aportado la documentación necesaria o por falta de presupuesto de disponible, pasaran de oficio a la convocatoria 2012.

Total de solicitudes durante el año 2011

Ámbito	Solicitudes
Ciudad, general	481
ARI	281
AERI Sants-Badal	36
Ayudas de instalación de ascensores	46
TOTAL	844

El resultado final del ejercicio 2011 ha sido que se han concedido **directamente por el Consorci** de l'Habitatge de Barcelona ayudas por un importe de **20,2 millones de euros**, y esto ha supuesto una inversión privada de **65,6 millones de euros**. Estas ayudas han beneficiado un total de **1.114** edificios y **19.374** viviendas de la ciudad.

El programa de ayudas para la instalación de ascensores

Los principales propósitos del programa son la **mejora de la accesibilidad, la universalidad, la cohesión social y el equilibrio territorial.** Además, de facilitar un importante porcentaje en concepto de ayudas, establece, una ayuda complementaria especial para personas con pocos recursos para poder cubrir hasta el 100% de la cuota que les correspondería aportar a la comunidad para la instalación del ascensor.

La buena acogida del Programa de ascensores se debe en gran parte a la colaboración establecida entre el Ajuntament de Barcelona y los diversos gremios profesionales y agentes del sector. Mediante el acuerdo suscrito entre los gremios y el Ajuntament, las empresas, tanto de rehabilitación como de instalación colaboran activamente en el financiamiento de los ascensores.

Así, las comunidades de propietarios que cedan el cobro de la subvención a una de estas empresas no tienen que dar el anticipo de dinero para iniciar las obras.



Uso digno de la vivienda

Información, asesoramiento legal y mediación en materia de vivienda

El Consorci de l'Habitatge, a través de la Red de Oficinas de la Vivienda, da servicio al ciudadano a fin de garantizar el uso digno de la vivienda.

Los datos de atención aumentaron de forma considerable respecto al 2010. Este dato consolida las Oficinas de la Vivienda como referente para la ciudadanía.

El servicio de información y asesoramiento legal en materia de vivienda continua ofreciéndose mediante abogados especializados, a través de la Red de Oficinas de la Vivienda.

Demanda del servicio de información referente al uso digno de la vivienda

Temática del asesoramiento	2009	2010	2011	TOTAL
Alquiler	1.651	3.104	3.818	8.573
Comunidad de propietarios	242	462	504	1.208
Compra	46	176	117	339
Expedientes de emergencia social(1)	116	214	229	559
Acoso inmobiliario	82	42	26	150
Otros	262	215	345	822
TOTAL	2.399	4.213	5.039	**11.651**

(1) El 2009 la cifra corresponde a consultas de situación de emergencia, el resto de años corresponde a expedientes tramitados por la mesa de valoración

Bolsa de alquiler de Barcelona y Ayudas al pago del alquiler

Bolsa de Vivienda de Alquiler de Barcelona

A partir del año 2009 la Bolsa de Vivienda de Alquiler forma parte de las competencias propias del Consorci d'Habitatge de Barcelona y se gestiona a través de la Red de Oficinas de la Vivienda de la ciudad y la Dirección de Ayudas al alquiler y Bolsa de vivienda de Barcelona.

La aprobación de las normas reguladoras de la Bolsa, a finales del año 2010, ha permitido este año 2011, un mejor funcionamiento y optimización del servicio que se ofrece en la Red de Oficinas. El disponer de una normativa propia ha facilitado la gestión y disponer de unos criterios objetivos más concretos para el programa de la Bolsa de Viviendas.



Objetivos alcanzados el 2011

Implementación de las normas reguladoras de la Bolsa.

El portal de pisos de alquiler de la Bolsa, a pleno funcionamiento este año, ha tenido un volumen importante de consultas, con una media de 2.000 visitas mensuales desde el mes de mayo.

Se ha priorizado la mediación de la contratación de las personas solicitantes cuyas rentas no superen las 3,5 veces el IPREM (equivalente al 3,27 IRSC).

6. INSTITUTO MUNICIPAL DEL PAISAJE URBANO Y LA CALIDAD DE VIDA.

El 27 de junio de 1997 se constituye por acuerdo unánime del Consejo Pleno del Ayuntamiento Barcelona el IMPUCV, como organismo autónomo local; pero originalmente nació en el año de 1986 con una campaña que invitaba a los ciudadanos a rehabilitar sus edificios, con el paso del tiempo esta campaña se convirtió en un gran proyecto de paisaje urbano y calidad de vida.
El IMPUCV está formado por:

- **Órganos de Gobierno: El consejo rector es la gestión superior del Instituto; con 15 miembros nombrados por el alcalde (la mitad como mínimo tienen que ser concejales de Ayuntamiento).**
- **La Comisión Mixta de la Protección del Paisaje: Cuida la correcta aplicación de la Ordenanza de los usos del paisaje urbano (principalmente en actividades publicitarias).**
- **Consorcio de Vivienda: Formado por Generalalitat de Catalunya (Gobierno Estatal) y trabaja a favor de la mejora de los servicios relacionados con la vivienda.**
- **Instituto Asesor: Forma parte del Consejo Asesor del observatorio del paisaje, mesa de ruido y Comisión del Espacio Público.**

Se rige por derecho administrativo y sus funciones son:
-Proteger, mantener y mejorar los valores paisajísticos y velar por el uso ordenado y racional del paisaje urbano.
-Promover la participación de la sociedad civil y sector privado en la recuperación y mantenimiento del paisaje.
-Coordinar a las instancias involucradas en la preservación y mejora del paisaje.
-Gestionar el uso publicitario de la vía pública.
-Promover Barcelona y su transformación urbana.
-Ejercer las funciones de Secretaria de Comisión Mixta del Paisaje Urbano.
-Gestionar la tramitación para las ayudas de rehabilitación a edificios de la ciudad.

Líneas de actuación:
-Canalización de recursos públicos.
-Ordenanza de los Usos del Paisaje y su gestión.
-Códigos del paisaje (cromáticos, indicadores comerciales y urbanos)
-Indicadores especiales de la promoción del paisaje urbano.



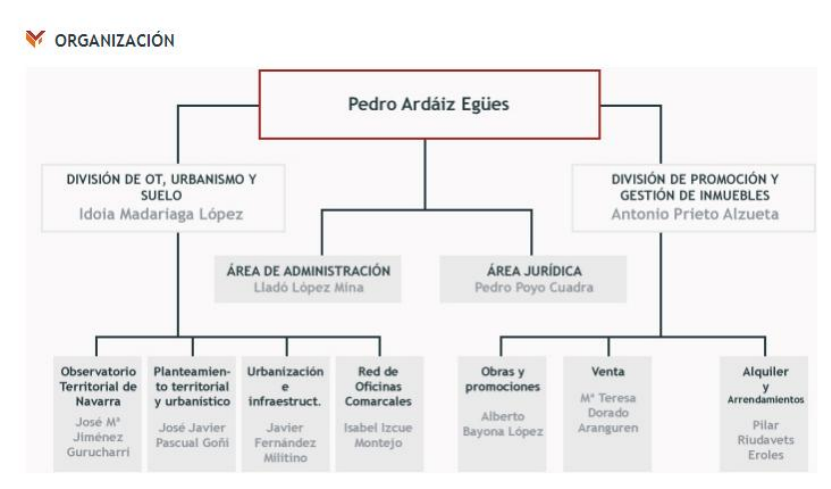
Usos del Paisaje Urbano:
El paisaje urbano es un elemento del medio ambiente urbano que necesita protección para garantizar a todos los habitantes de la ciudad una adecuada calidad de vida y constituye el interés colectivo.
La ordenanza de los Usos del paisaje urbano regula las actividades y elementos que afectan al paisaje esto para garantizar el uso respetuoso y juicioso, y evitar que el paisaje se vea desmejorado.
La Gestión del uso del paisaje se divide en dos niveles, el primer nivel asegura que los nuevos usos cumplen con la ordenanza y la segunda re-coincidir los usos existentes.

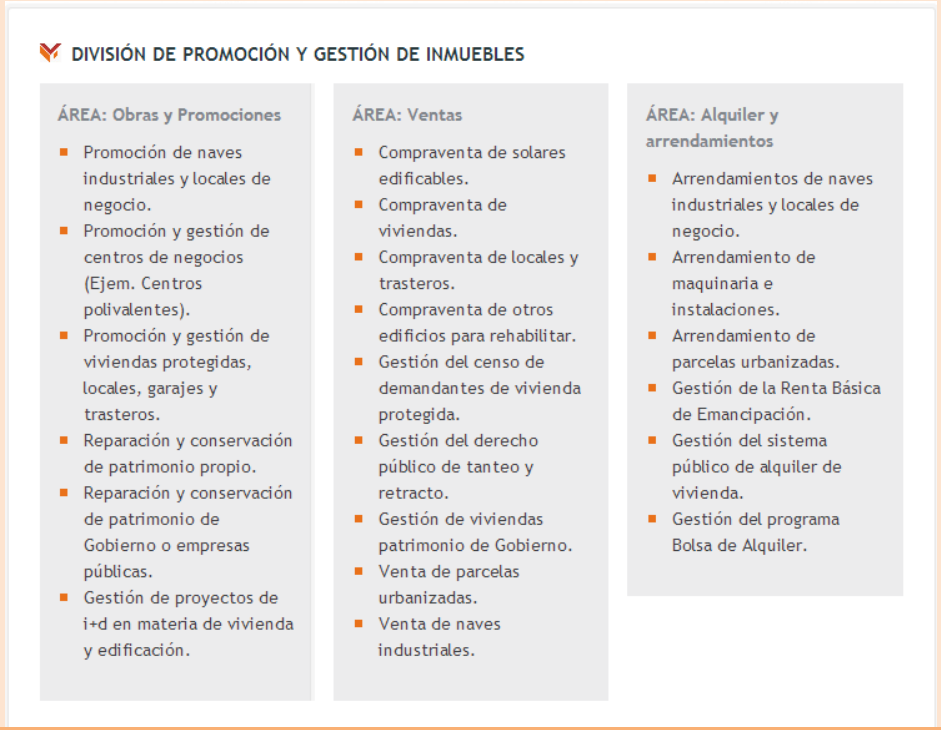
7. NAVARRA DE SUELO Y VIVIENDA S.A.

NASUVINSA es una sociedad pública al servicio del Gobierno de Navarra, se constituyo el 1o. octubre del 2011 como resultado de la absorción por parte de Vivienda de Navarra (VINSA), de Navarra de Uso de Suelo y Vivienda (NASURSA) y Navarra de Suelo Industrial (NASUINSA).
Consta de dos divisiones:

-División de Promoción y Gestión de Inmuebles: Relacionada con la vivienda protegida.

-División de Ordenación del territorio, Urbanismo y Suelo: Realización de estudios y prospectiva territorial, desarrollo de nuevas urbanizaciones e infraestructura y planificación territorial.







Objetivos:

-Adquisición, enajenación, gestión y promoción del suelo o aprovechamientos urbanísticos y urbanización del mismo.

-Recaudación y gestión de planes urbanísticos e instrumentos de orden territorial, general y de desarrollo, en especial para obtener suelo industrial y territorial y usos complementarios a estos.

-La ejecución de planteamiento urbanístico.

-Formalización de convenios urbanísticos con administración pública o entes privados para elaboración, ejecución y administración de programas de promoción de suelo y vivienda.

-Actividad urbanizadora, promoción y transformación de suelo.

-Promoción de todo tipo de edificación.

-Prestación de asistencia jurídica y técnica en gestión y administración patrimonial de bienes y derechos.

-Asistencia técnica en gestión y desarrollo de actuaciones en materia de suelo industrial.

-Adquisición, enajenación y adjudicación de viviendas locales de negocio y edificaciones complementarias y contratación de todo tipo de obras, estudios y proyectos precisos para la construcción.

-Alquiler de toda clase de bienes inmuebles.

-Captación, tratamiento, distribución y venta de aguas obtenidas mediante concesiones administrativas.

-La rehabilitación, administración y promoción de vivienda suelos y edificaciones.

-Tramitación y solicitudes de percepción de ayudas y concesiones de grupo, destinado al ámbito de la construcción.

-Realización de actuaciones tendentes a la defensa y protección de propiedades administrativas.

-Aplicación de normatividades técnicas y de calidad de la edificación.

-Cooperación y prestación de asistencia técnica a las administraciones públicas en materia de urbanismo, medio ambiente, vivienda y desarrollo.
-Gestión del Observatorio Territorial de Navarra.

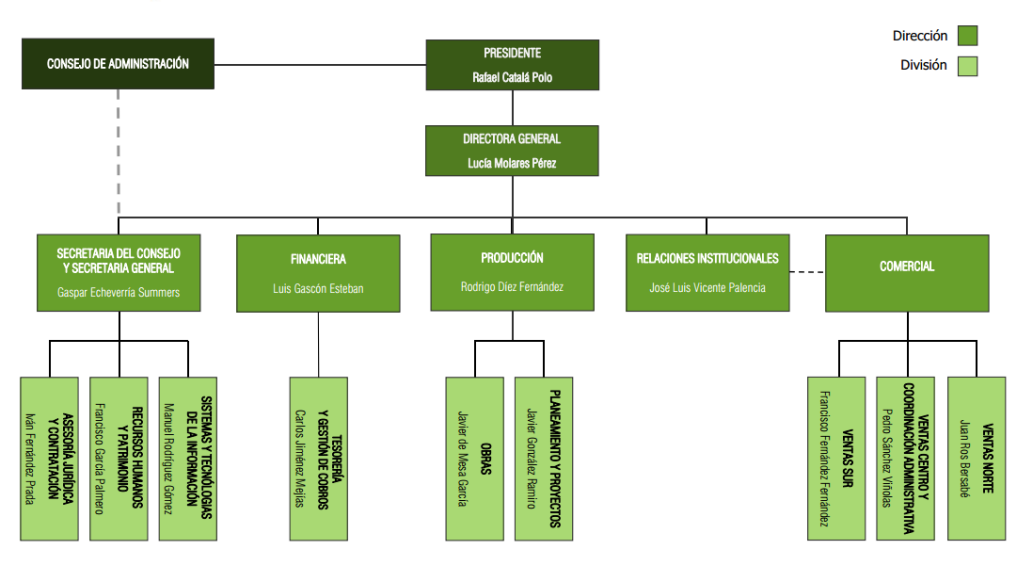
8. SEPES

Entidad pública empresarial de suelo es un organismo público adscrito al Ministerio de Fomento cuya misión es lograr el reequilibrio social y económico de todo territorio español, esto a través de la adquisición y preparación del suelo para sentamientos residenciales, industriales, terciarios y de servicio; elaborando proyectos de urbanización y ejecución de las infraestructuras urbanísticas necesarias.

Y cuando se requiere, a su vez SEPES, se encarga de actuación en materia de vivienda protegida, su promoción y edificación.

SEPES es una entidad pública, pero no recibe recurso del estado, ya que autofinancia sus proyectos.

Está conformada por:



Un poco de la historia de cómo se nació SEPES, es que es heredera directa de dos organismos de mucho prestigio urbanístico en la administración del estado: La Gerencia de Urbanización y el Instituto Nacional de Urbanización (INUR).

Algunos de sus promociones a proyectos son:









IMPULSOR, FIDEICOMISO PÚBLICO (OPERADORA DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL ESTADO DE SONORA)

Por decreto el 28 de febrero del 2005, el Poder Ejecutivo del Estado de Sonora autorizo la creación de un fideicomiso público denominado Operadora de Proyectos Estratégicos del Estado de Sonora que es una entidad de la administración pública paraestatal, sectorizada a la Secretaria de Economía, para el cumplimiento de las objetivos y metas planteados en el Plan Estatal de Desarrollo 2004-2009

Su objetivo:

Promover y ejecutar programas y proyectos que se consideren estratégicos para el desarrollo del estado y sus regiones, así como el fortalecimiento y ampliación de la infraestructura existente, necesaria para el crecimiento económico, la atracción de inversiones y en general el progreso de la Entidad.

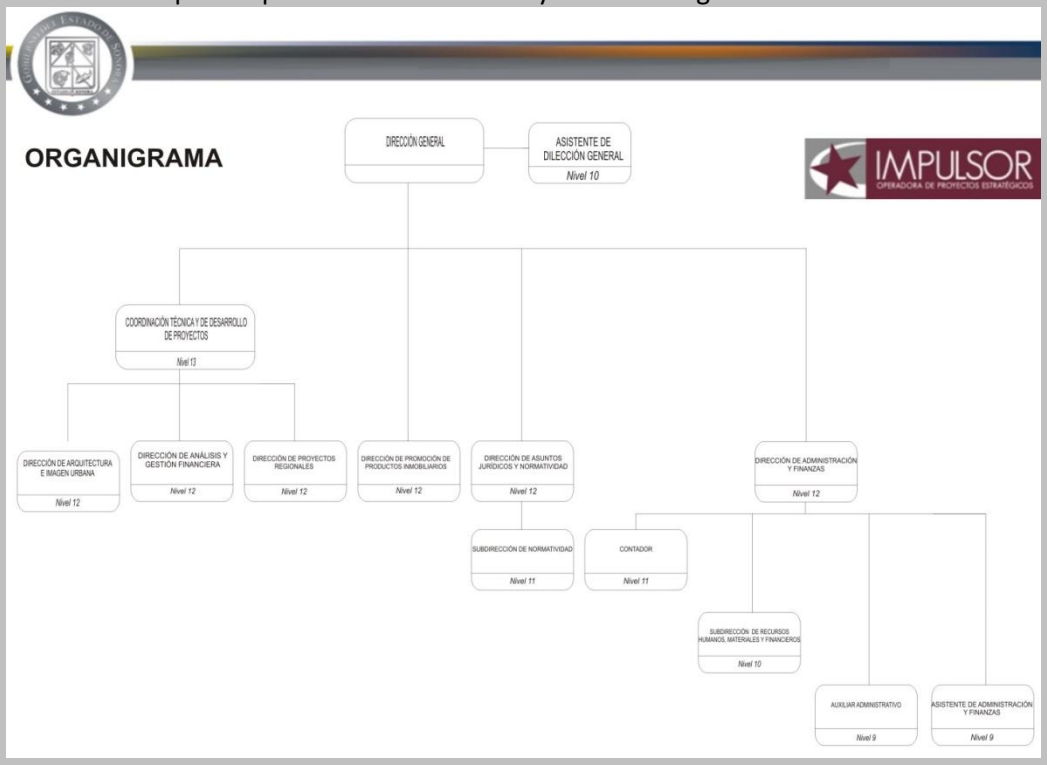
Para el cumplimiento del objeto, tendrá los siguientes fines:

-Promover y ejecutar programas y proyectos estratégicos detonadores del desarrollo de las diferentes regiones del Estado.

-Realizar estudios, análisis e investigaciónes que sean necesarios para el diseño y operación de los programas y proyectos.

-Coordinarse con las dependencias y entidades estatales en la priorización de los Programas, proyectos y acciones estratégicas a realizar.
-Coordinarse con los gobiernos municipales para promover las inversiones en cuanto a obra pública y desarrollo y ampliación de infraestructura requerida por el Estado.
-Aportar recursos para la realización de sus programas y proyectos.
-Celebrar contratos de fideicomisos para la ejecución de sus programas y proyectos.
-Promover la participación de los sectores social, público y privado en la promoción y ejecución de sus programas y proyectos, obras e infraestructura.
-Realizar las acciones necesarias para la obtención de recursos complementarios para impulsar la ejecución de los programas, proyectos y acciones estratégicas.
-Realización de actos jurídicos que requiera la operadora.
-Celebrar contratos y convenios de coordinación con los sectores público y privado que se requieran para el cumplimiento de sus objetivos.

La operadora está compuesta por: un comité técnico y un director general.



Coordinación Técnica y de Desarrollo de Proyectos
Titular: Ing. Miguel Ríos Martínez

Dirección de Arquitectura e Imagen Urbana
Titular: Arq. Iliana Andrea Aguirre Ramos

Dirección de Análisis y Gestión Financiera
Titular: Lic. Jorge Patricio Peralta Gaxiola

Dirección de Proyectos Regionales
Titular: C. Rubén Refugio González Aguayo

Dirección de Promoción de Productos Inmobiliarios
Titular: Lic. Luis Alberto Rodríguez Martínez

Dirección de Asuntos Jurídicos y Normatividad
Titular: Lic. Rafael RochinValdenebro

Dirección de Administración y Finanzas
Titular: Lic. Paula Pennock Garza

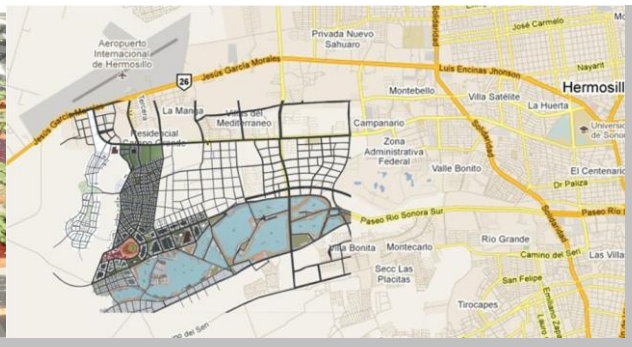
Puerta Oeste

Nuevo Centro de Desarrollo Urbano que se integra a Hermosillo con modernas vialidades, y que crea lugares para caminar, vivir y convivir en cercanía; lugar donde está ubicado el Nuevo Estadio Sonora, así como donde se proyecta la ubicación futura de comunidades empresariales y habitacionales, turismo deportivo y de entretenimiento, hospitales, hoteles, banca, casinos y mucho más. Puerta Oeste inicia, al poniente, el nuevo panorama de crecimiento, y presenta un Plan Maestro diseñado para reflejar el auge inmobiliario y comercial de Hermosillo.

Se ubica un área de afectación de 150 Hectáreas en una Primera Etapa, proyectándose una ampliación a 400 Hectáreas según el Plan Maestro y el Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN).

Acciones a realizar:
Promoción del Proyecto ante inversionistas nacionales y extranjeros para la edificación de nuevos productos inmobiliarios que detonen aún más esa zona; Así mismo, se proyecta la coordinación de la construcción de más vialidades que le den flujo vehicular al nuevo desarrollo.





Parque Industrial Hermosillo Norte

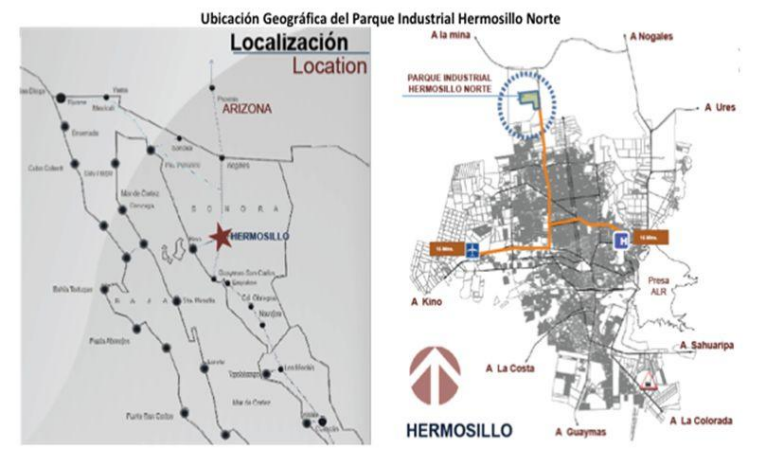
La meta es la urbanización de un predio de 792,845 Metros Cuadrados (79.28 Hectáreas) para utilizarlo como Parque Industrial, el cual contará con las obras de cabeza necesarias para su operación, que incluyen Agua Potable, Tratamiento de Aguas Residuales, Energía Eléctrica y Fibra Optica. Asimismo, contará con áreas de servicios inherentes al Parque, barda perimetral, entrada principal y vialidades internas.

El propósito del proyecto es aprovechar las economías de escala que se generan mediante la

aglomeración industrial, lo que se verá reflejado en una mayor productividad y menores costos de las cadenas productivas. En consecuencia, una mayor eficiencia en los procesos productivos se reflejará en menores costos de los bienes y servicios orientados al mercado nacional y precios más competitivos para productos con orientación a los mercados internacionales.

Próximas Acciones
Se urbanizará un total de 792,845 Metros Cuadrados en tres etapas, de los cuales 641,856 son área vendible. El área restante corresponde a forestación, áreas verdes y áreas de servicios.El proyecto ejecutivo es realizado por el Gobierno del Estado. Su ejecución es factible en virtud de que se requerirá la utilización de materiales de la zona para la urbanización, así como del uso de mano de obra especializada y semiespecializada que se puede contratar en la zona del proyecto.

Status actual de proyecto.
Promoción del Proyecto ante Inversionistas Nacionales y Extranjeros; Coordinación de la Urbanización del mismo.



B. COMISIÓN ESTATAL DE RESERVAS TERRITORIALES MORELOS

La Comisión Estatal de Reservas Territoriales en Morelos se encarga de adquirir, enajenar, arrendar, afectar en fideicomiso, permutar y en general cualquier tipo de acto jurídico a realizar destinado a la Constitución de Reservas Territoriales y regularización de tierras, conforme a los programas de Desarrollo Urbano Estatal, así como la ejecución de los planes de Desarrollo Integral, cuidando siempre el medio ambiente y las reservas ecológicas del Estado.

-Ejecutar la enajenación del suelo de las personas físicas y morales en congruencia con el programa de Desarrollo Urbano que corresponda.
-Realizar inventario del patrimonio libre territorial.
-Contribuir con la política estatal en materia de planeación urbana, aprovechamiento y destino de los Recursos Territoriales del estado.
-Analizar los planteamientos de usos y reservas del suelo, contenidos en los planes de desarrollo municipales con el fin de generar estudios de delimitación y tenencia.
-Proponer acuerdos de adquisición y constitución de las reservas territoriales para el desarrollo urbano

y vivienda ante la Secretaria de Desarrollo Urbano.
-Realizar negociaciones con los poseedores o propietarios del suelo urbano en las reservas Territoriales previstas en los programas de desarrollo urbano, estatal y municipales, así como los actos jurídicos necesarios.
- Realizar las gestiones de orden financiero o administrativo que apoyen los programas que incidan en la utilización del suelo de la reserva territorial.
-Celebrar convenios con los municipios, Gobierno y la federación, así como entidades públicas y privadas para apoyar actividades y acciones que involucren programas de Comisión en materia de reservas territoriales para el control del crecimiento urbano.
-Celebrar contratos con inversionista sobre transferencias de reservas territoriales, y vigilar el cumplimiento de los mismos.
- Notificar a las Autoridades correspondientes las contravenciones del uso del suelo y evaluar su impacto en los programas de desarrollo.

B. C. FIDEICOMISO MUNICIPAL PARA EL DESARROLLO URBANO DE ENSENADA (FIDUE)

El 15 de Octubre de 1991 se decreta la expropiación de terrenos ejidales, que en el caso de Ensenada corresponden a lo que se conoce como Reserva Ruíz Cortínez y Chapultepec.

Estas reservas se aportan a un Fideicomiso para su desarrollo y aprovechamiento, así como enajenación a los promotores de vivienda y el desarrollo urbano públicos y privados.

Y en un convenio entre Gobierno del Estado y municipio se crea el Fideicomiso Municipal para el Desarrollo Urbano de Ensenada (FIDUE).

El FIDUE tiene como misión garantizar la existencia de recursos territoriales, para ofrecer a los desarrolladores públicos y privados de vivienda, industria y comercio, espacios habitados que impulsen un crecimiento ordenado del municipio con visión 33de futuro.

Objetivo:
Administrar la Reserva Territorial para su enajenación, desarrollo y aprovechamiento destinado principalmente a uso habitacional, y también de dotar de infraestructura primaria a los terrenos que estén dentro de la reserva posibles de comercializar, considerando las etapas por desarrollar.

Una de sus funciones es controlar y regular el comercio en la vía pública.

Programas:

Cuenta con tres programas: administración, administra los recursos materiales y humanos, renueva y regula permisos e impacta en el mejoramiento de la imagen urbana. Control y vigilancia, controla y vigila a las personas que se dedican a comerciar en la vía pública. Giras de trabajo en delegaciones, contacto y apoyo directo para fortalecer el comercio ambulante.

Reserva Territorial (Ubicación de Ensenada)



B. D. RESERVAS TERRITORIALES PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA

Este organismo opera con la estructura de la Coordinación para la promoción de Vivienda del Estado de Sinaloa.

Objetivo:
Constituir las Reservas Territoriales y su utilización para la vivienda.

Patrimonio:
-Bienes muebles o inmuebles que le transfiera el Gobierno del Estado o particulares.
-Terrenos que se adquieran para la reserva territorial.
-Bienes obtenidos por medio de enajenación.
-Donaciones, subsidios, herencias, legados y aportaciones de inversionistas o asociados del Fideicomiso.

Finalidad:
-Construir un banco de Reservas Territoriales para la satisfacción de vivienda en el Estado..
-Contratar empresas aprobadas, para los proyectos ejecutivos de urbanización y vivienda, así como supervisión y administración.
-Enajenar lotes de su propiedad.
-Constituir garantías para la construcción de vivienda en la Entidad.
-Efectuar los pagos correspondientes a la adquisición de inmuebles.
-Invertir los fondos en instrumentos financieros de su conveniencia, mientras estos no estén destinados al cumplimiento del fideicomiso.

El Fideicomiso está formado por:
-Comité Técnico
Presidente (Gobernador de Sinaloa).
Secretario de Infraestructura Urbana y Ecología.

3 Consejeros de planeación y desarrollo y gasto público.
Secretario de Finanzas.
Secretario de Desarrollo Económico y Productividad.
Tesorero coordinador ejecutivo de la Comisión Estatal de bienes y concesiones.

-Dirección General

-Comisario Público

El comité funciona con la asistencia de la mayoría de sus miembros, tomando decisiones por mayoría de voto.

Facultades y Obligaciones:
-Vigilar el cumplimiento de los objetivos del Fideicomiso.
-Celebrar reuniones para establecer el reglamento interior y aprobarlo.
-Establecer políticas generales y su constitución.
-Aprobar y modificar programas de trabajo.
-Aprobar políticas en cuanto a inversiones.
-Revisar, aprobar y programa anual de actividades e informar sobre las mismas, a la Dirección General
-Conferir y revocar poderes generales y espaciales.
-Instruir al fiduciario sobre la aplicación de los recursos que se deben de canalizar atraves del fideicomiso para ejecutar todo tipo de instrucciones.
-Realizar todos aquellos actos para el cumplimiento de los objetivos del fideicomiso.

E. DESARROLLO SALVÁRCAR (FIDEICOMISO 118)

El ejido Salvárcar fue creado en 1989, contaba con 972 has. Como antecedente, en 1976, Gobierno del Estado de Chihuahua expropio 415.84 has al ejido Salvarcar, a fin de regularizar asentamientos y formar una reserva libre de 343. 81 has (la más grande del país, en ese momento).

El uso que le daría el Gobierno del Estado a las 343.81 has, seria en su mayoría habitacional popular y de interés social, con equipamiento urbano, comercio y servicios necesarios.

Infraestructura Urbana Inicial.Para que la reserva fuera habitable, se tuvo que dotar de vialidades primarias, perforar pozos, introducir líneas troncales para agua y drenaje.

Se constituye un Fideicomiso irrevocable, y traslativo de dominio sobre una superficie de 118 has. Este regularía y autorizaría, a través de un Comité Técnico, la venta y ocupación de los terrenos.
También el acuerdo incluye el uso industrial debido a la gran demanda por el auge que se tiene en la localidad.

Objetivo:
Promover la venta de terrenos industriales y comerciales, entre inversionistas y desarrolladores privados, y los recursos generados por estas ventas, se utilizarían para las obras del Desarrollo de

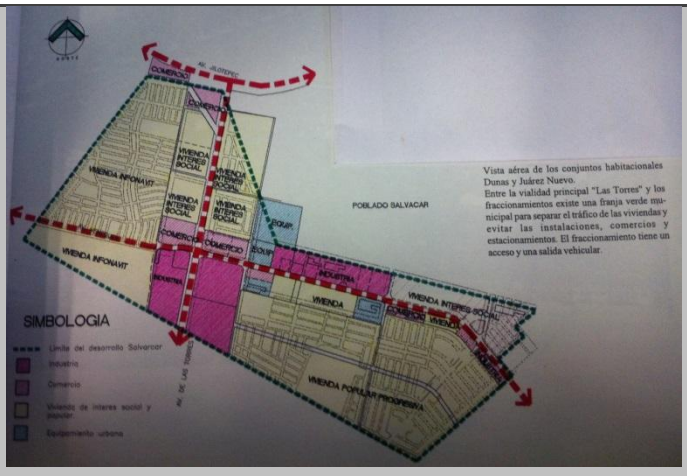
Salvárcar, y los excedentes serían utilizados en beneficio de la ciudad.

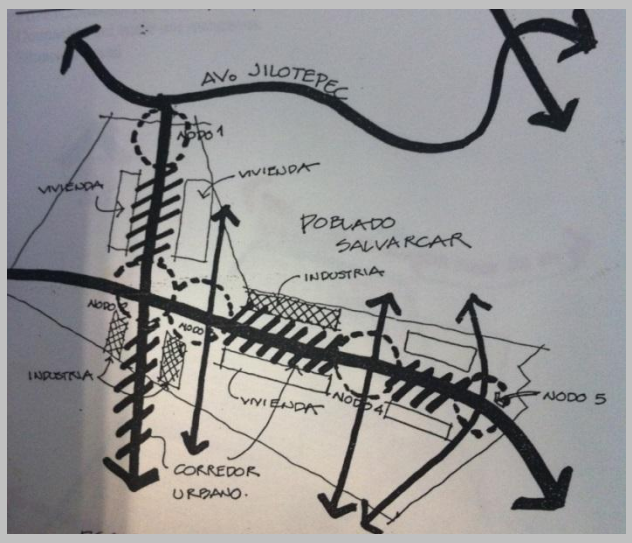
También buscaba adquirir nuevas reservas para futuros Desarrollos, asegurando estas reservas para atender las necesidades de vivienda popular, el cual es el propósito original del Fideicomiso.

El Comité Técnico administrador del Fideicomiso 118 está formado por:
-Presidente del Comité (Gobernador del estado o su representante) Con voz y voto.
-Vocal Ejecutivo (Director del Instituto de Vivienda) Con voz y sin voto.
Miembros del Comité Técnico con voz y voto:
-El Director de Fomento Económico del Estado.
-EL Presidente Municipal de Juárez.
-El representante de SEDESOL o el Delegado en el Estado.
-Representante de Institución Bancaria. Fiduciario, con voz pero sin voto.

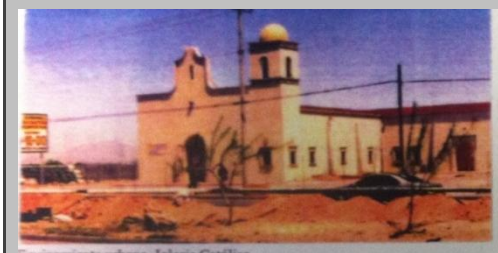
Proyecto del Suelo (Fideicomiso 118, diciembre de 1993)
-Definir una jerarquía más clara.
-Fomentar el uso habitacional.
-Mantener el uso de suelo industrial.
-Cubrir necesidades de equipamiento urbano.
-Soluciona principales intersecciones viales.
-Rescatar en hitos urbanos y equipamiento urbano la geometría industrial.
-Distribuir y dosificar los usos de suelo.
-Fomentar y adecuar los espacios verdes.







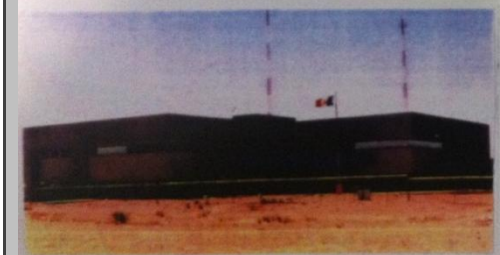
Esquema Estructura Urbana



Equipamiento urbano. Iglesia Católica



Vista aérea de conjuntos habitacionales



Equipamiento urbano. Edificio de Seguridad Pública



Conjunto habitacional de INFONAVIT "Solidaridad"

EL MARCO LEGAL

Se proponen tres opciones:

1.-INSTITUTO (Organismo Descentralizado, Empresa de Participación Municipal) (recomendable)

2.- FIDEICOMISO

3.- SOCIEDAD MERCANTIL

Como ley suprema de nuestro país, y para comenzar por jerarquía de mayor a menor, nuestra constitución otorga al municipio una serie de facultades de entre los cuales se destaca principalmente las siguientes; que a continuación quedan enumeradas en los siguientes párrafos del presente documento que en lo que nos interesa son suficientes para crear esta institución y encuentra total sustento jurídico.

Fundamento Constitucional

ARTÍCULO 115 CONSTITUCIONAL

PRIMER PÁRRAFO.- El Municipio Libre es la Base de la División Territorial y de la Organización Política y Administrativa de los Estados.

FRACCIÓN I.- Administración del Municipio a cargo del Ayuntamiento de elección popular directa.

FRACCION II.- Municipio está investido de personalidad jurídica y manejará su patrimonio conforme a la Ley.

Facultad Reglamentaria de los Ayuntamientos.

FRACCIÓN III.- Servicios Públicos a cargo del Ayuntamiento.

Coordinación y Asociación entre Municipios para la prestación de los servicios públicos.

FRACCIÓN IV.- Municipios administrarán libremente su Hacienda Legislatura Estatal aprueba Leyes de Ingresos de Ayuntamientos.

Ayuntamiento aprueba su propio Presupuesto de Egresos.

FRACCIÓN V.- Municipio formulará, aprobará y administrará sus Planes de Desarrollo Urbano.

Facultad para reglamentar la materia, conforme al párrafo tercero del Artículo 27 Constitucional.

FRACCIÓN VI.- Intervención del Municipio en procesos de conurbación.

Continuando con la jerarquía en nuestras leyes el Código Municipal para el Estado de Chihuahua faculta para crear la institución u organismos conforme a los siguientes fundamentos:

CAPÍTULO III

FACULTADES Y OBLIGACIONES DE LOS AYUNTAMIENTOS

ARTÍCULO 28. Son facultades y obligaciones de los Ayuntamientos:

IV. Crear organismos descentralizados, fideicomisos y empresas de participación municipal; En la Creación de estos organismos descentralizados, fideicomisos y empresas de participación municipal, podrán participar dos o más ayuntamientos, constituyendo organismos intermunicipales, celebrando el convenio de coordinación respectivo, con la aprobación de dos terceras partes de los integrantes del Ayuntamiento

XVII. Autorizar la celebración de contratos de obras o servicios públicos municipales o el otorgamiento de concesiones, en los términos de este Código, sus Reglamentos y demás disposiciones aplicables;

1.- ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL

Son aquellas instituciones o personas morales, donde el Gobierno Federal, o entidades paraestatales, posean acciones que superen el 50 por ciento del capital social de la empresa. El Gobierno Federal o las instituciones paraestatales pueden ejercer los siguientes derechos: suscribir en forma exclusiva acciones de serie especial;

- Nombrar a la mayoría de los miembros del órgano de gobierno

- Que se determine y facultad de veto a los acuerdos de dicho órgano y de la asamblea general de accionistas.

Estas empresas tienen por objeto la atención de áreas prioritarias, particularmente la satisfacción de los intereses nacionales y las necesidades de la población.

Fundamento Legal

Código Municipal para el Estado de Chihuahua

CAPÍTULO II. DE LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS Y EMPRESAS DE PARTICIPACIÓN MUNICIPAL

ARTÍCULO 79. Son organismos descentralizados municipales, las personas morales creadas por el Ayuntamiento, cualquiera que sea la forma o estructura que adopten siempre y cuando reúnan los siguientes requisitos:

I. Que su patrimonio, se constituya total o parcialmente con bienes, fondos, asignaciones presupuéstales, subsidios, el rendimiento de un impuesto específico o cualquier otra aportación que provenga del municipio; y

II. Que su finalidad u objeto, sea la prestación de servicios públicos o sociales, la explotación de bienes o recursos propiedad del municipio, la investigación científica y tecnológica o la obtención y aplicación de recursos para fines de asistencia o seguridad social.

ARTÍCULO 80. Son empresas de participación municipal mayoritaria, aquellas que satisfacen alguno de los siguientes requisitos:

I. Que el municipio, directamente o a través de otras empresas, en cuyo capital tenga participación mayoritaria o de organismos descentralizados, aporte o sea propietario de un cincuenta y uno por ciento o más del capital social o de las acciones de la empresa;

II. Que en la constitución de su capital, se haga figurar acciones de serie especial que sólo pueden ser suscritas por el municipio; y

III. Que al municipio, corresponda la facultad de nombrar a la mayoría de los miembros del consejo de administración, junta directiva u órgano equivalente o de designar al presidente, director o gerente, o tenga facultades para vetar los acuerdos de la asamblea general de accionistas, del consejo de administración, de la junta directiva u órgano equivalente.

ARTÍCULO 81. Son empresas de participación minoritarias, las sociedades en que el municipio, uno o más organismos descentralizados y otra u otras empresas de participación estatal mayoritaria, considerados conjunta o separadamente, posean acciones o partes de capital que representen menos del cincuenta y uno por ciento y más del veinticinco por ciento de aquél.

ARTÍCULO 82. Quedan sujetos al control y vigilancia del Ayuntamiento, en los términos de las leyes y sus reglamentos, los organismos descentralizados y las empresas de participación mayoritaria.

Las empresas de participación minoritaria, quedan sujetas a la vigilancia del Ayuntamiento, por conducto de un comisario designado por aquél.

2.- FIDEICOMISO

Cada vez se utiliza con más frecuencia el contrato de fideicomiso como una herramienta legal que permite realizar negocios en distintos giros, como por ejemplo, administrar recursos que requieren conocimientos especializados (títulos de acciones, fondos de inversión). Mediante este contrato una persona entrega por un tiempo determinado, parte de su patrimonio (bienes y derechos) a una institución que los administra en favor de otra persona.

Así pues, el objeto del fideicomiso puede ser fijado libremente por las personas que intervienen en la celebración del contrato, siempre y cuando las actividades a realizar sean lícitas.

En el fideicomiso participan tres partes:

Fideicomitente: Es quien aporta los recursos (dinero, bienes muebles o inmuebles, derechos).

Fiduciario: Es quien administra los recursos (una institución crediticia como banco, casa de bolsa, u otras).

Fideicomisario: Es la persona física o moral que recibe los beneficios del contrato de fideicomiso.

La institución fiduciaria administra los bienes que aporta el fideicomitente y entrega al fideicomisario las ganancias generadas. En resumen, el fideicomitente define la finalidad del fideicomiso, el fiduciario se encarga de llevarla a cabo y el fideicomisario se beneficia de ésta.

Fideicomisos de administración: El fideicomitente aporta los bienes para que el fiduciario los administre y el fideicomisario reciba los frutos de los mismos. Al final del fideicomiso el fiduciario puede trasmitir la propiedad al beneficiario o regresar los bienes al fideicomitente, según se haya pactado.

Fundamento legal para crear el fideicomiso

LEY GENERAL DE TÍTULOS Y OPERACIONES DE CRÉDITO

CAPITULO V

Sección Primera Del fideicomiso

Artículo 381.- En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria.

Artículo 382.- Pueden ser fideicomisarios las personas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica.

El fideicomisario podrá ser designado por el fideicomitente en el acto constitutivo del fideicomiso o en un acto posterior. El fideicomiso será válido aunque se constituya sin señalar fideicomisario, siempre que su fin sea lícito y determinado, y conste la aceptación del encargo por parte del fiduciario.

Es nulo el fideicomiso que se constituye a favor del fiduciario, salvo lo dispuesto en el párrafo siguiente, y en las demás disposiciones legales aplicables.

La institución fiduciaria podrá ser fideicomisaria en los fideicomisos que tengan por fin servir como instrumentos de pago de obligaciones incumplidas, en el caso de créditos otorgados por la propia institución para la realización de actividades empresariales. En este supuesto, las partes deberán convenir los términos y condiciones para dirimir posibles conflictos de intereses.

Artículo 387.- La constitución del fideicomiso deberá constar siempre por escrito.

Artículo 388.- El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles, deberá inscribirse en la Sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados. El fideicomiso surtirá efectos contra tercero, en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro.

Hasta el artículo 407 de la misma ley.

Sociedad Mercantil

Es aquella cuyo fin es una especulación comercial, mientras que las sociedades civiles son un contrato que se concreta en la voluntad de los socios de obligarse a combinar sus esfuerzos o recursos para la realización de un fin común de carácter preponderantemente económico, pero que no constituya una especulación mercantil. Las sociedades pueden definirse como los entes a los que la ley reconoce como una personalidad jurídica propia y distinta de sus miembros, y que, contando también con patrimonio propio, canalizan sus esfuerzos a la realización de una finalidad lucrativa que es común, con vocación tal que los beneficios que de las actividades realizadas resulten solamente serán percibidos por los socios.

En las sociedades mercantiles hay tres elementos fundamentales: los personales, los patrimoniales y los formales:

• Elemento personal: Está constituido por los socios, personas que aportan y reúnen sus esfuerzos (bienes, capitales o trabajos).

• Elemento patrimonial: Está formado por el conjunto de bienes que se aportan para formar el capital social, los bienes, trabajo, etc.

• Elemento formal: Es el conjunto de reglas relativas a la forma o solemnidad de que se debe revestir al contrato que da origen a la sociedad como una individualidad de derecho.

En este caso sería una SOCIEDAD ANONIMA

Fundamento legal desde el artículo 87 hasta el 110 de:
LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES

CAPITULO V
De la sociedad anónima

Artículo 87.- Sociedad anónima es la que existe bajo una denominación y se compone exclusivamente de socios cuya obligación se limita al pago de sus acciones.

Artículo 88.- La denominación se formará libremente, pero será distinta de la de cualquiera otra sociedad y al emplearse irá siempre seguida de las palabras "Sociedad Anónima" o de su abreviatura "S.A."

SECCION PRIMERA
De la constitución de la sociedad
Artículo 89.- Para proceder a la constitución de una sociedad anónima se requiere:

I.- Que haya dos socios como mínimo, y que cada uno de ellos suscriba una acción por lo menos;

II. Que el capital social no sea menor de cincuenta mil pesos y que esté íntegramente suscrito;

III.- Que se exhiba en dinero efectivo, cuando menos el veinte por ciento del valor de cada acción pagadera en numerario, y

IV.- Que se exhiba íntegramente el valor de cada acción que haya de pagarse, en todo o en parte, con bienes distintos del numerario.

Artículo 90.- La sociedad anónima puede constituirse por la comparecencia ante Notario, de las personas que otorguen la escritura social, o por suscripción pública.

Artículo 91.- La escritura constitutiva de la sociedad anónima deberá contener, además de los datos requeridos por el artículo 6º, los siguientes:

I.- La parte exhibida del capital social;

II.- El número, valor nominal y naturaleza de las acciones en que se divide el capital social, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo de la fracción IV del artículo 125;

III.- La forma y términos en que deba pagarse la parte insoluta de las acciones;

IV.- La participación en las utilidades concedidas a los fundadores;

V.- El nombramiento de uno o varios comisarios;

VI.- Las facultades de la Asamblea General y las condiciones para la validez de sus deliberaciones, así como para el ejercicio del derecho de voto, en cuanto las disposiciones legales puedan ser modificadas por la voluntad de los socios.

Artículo 93.- Cada suscripción se recogerá por duplicado en ejemplares del programa, y contendrá:

I.- El nombre, nacionalidad y domicilio del suscriptor;

II.- El número, expresado con letras, de las acciones suscritas; su naturaleza y valor;

III.- La forma y términos en que el suscriptor se obligue a pagar la primera exhibición;

IV.- Cuando las acciones hayan de pagarse con bienes distintos del numerario, la determinación de éstos;

V.- La forma de hacer la convocatoria para la Asamblea General Constitutiva y las reglas conforme a las cuales deba celebrarse;

VI.- La fecha de la suscripción, y

VII.- La declaración de que el suscriptor conoce y acepta el proyecto de los estatutos.

Los fundadores conservarán en su poder un ejemplar de la suscripción y entregarán el duplicado al suscriptor.

PROPUESTA DE LAS OPCIONES LEGALES PARA CREAR UN ORGANISMO EN CHIHUAHUA

La propuesta central de este documento es definir y plantear “la creación de un organismo descentralizado del Municipio administrador del suelo y promotor de desarrollo urbano sustentable”.

El organismo podrá por lo tanto constituirse como un in Instituto descentralizado de la administración pública municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio.

El primer punto para sustentar la creación de un organismo de esta naturaleza es la base jurídica para su creación y existencia en el Municipio de Chihuahua, por lo que se propone que la administración del Municipio elabore un proyecto de escritura constitutiva para que sea sometido a las aprobaciones correspondientes.

Para definir con mayor detalle las características, objetivos, atribuciones y programas del Organismo Administrador del Suelo y Promotor de Desarrollo Urbano Sostenible, se mencionan a continuación las siguientes:

A continuación se describe con mayor detalle las atribuciones y programas de trabajo:

Objeto del organismo

Prioritariamente las actividades, programas y funciones del organismo tendrán como objetivos los siguientes:

a) **Contribuir al desarrollo social de la población del Municipio**

b) El destino, administración y resultados de la comercialización del patrimonio del patrimonio del Organismo, deberá destinarse prioritariamente al bienestar y mejoramiento de la calidad de vida de la población, urbana y rural atendiendo preferentemente a aquella con mayores necesidades sociales y que requiere de oportunidades de crecimiento económico.

c) **Contribuir a la consolidación urbana de la ciudad**

d) Por lo tanto, deberá enfocar sus acciones de administración de suelo, a atender la consolidación de asentamientos urbanos y rurales donde existan mayores necesidades de equipamiento urbano, espacio público de calidad, infraestructura, ampliación de los servicios públicos y de apoyo a la vivienda y a la generación de empleo.

e) **Contribuir al cuidado de espacios de valor ambiental y patrimonial**

f) También los programas del organismo tendrán como objetivo contribuir al cuidado, protección y regeneración de espacios de valor ambiental y patrimonial, para lo cual podrá recibir en donación o mediante adquisición, suelo de valor ambiental (dentro de las zonas clasificadas como ANVA o de Preservación Ecológico dentro del PDU 2040 vigente), para su cuidado y administración, lo que implica que pueda realizar acciones de planeación e inversión para contribuir a su mejoramiento ambiental. De la misma manera, podrá recibir en donación o adquirir terrenos, que promuevan el rescate de elementos del patrimonio histórico inmueble del Municipio de Chihuahua.

g) **Contribuir al crecimiento económico y la competitividad del Municipio**

h) Por último, se plantea que este organismo destine la administración de su patrimonio (suelo del Municipio) al desarrollo, creación o instalación de empresas públicas o privadas que generen empleo, prioritariamente en beneficio de las personas de menores ingresos.

Atribuciones y funciones principales.

Para cumplir con los objetivos antes indicados, el organismo del suelo propuesto para el Municipio de Chihuahua tendrá las siguientes atribuciones:

Obtener suelo como patrimonio, mediante las siguientes modalidades:

- Recibir suelo producto de las donaciones de desarrolladores (públicos o privados)
- Adquirir suelo por compraventa a particulares o ejidos
- Realizar permutas de terrenos con particulares o instituciones públicas.
- Recibir suelo en concesión o comodato, de servidumbres federales (CNA, FFCC, Pemex, etc), para su administración, mantenimiento o desarrollo de proyectos de espacios públicos.

Podrá contar con las siguientes fuentes de ingreso y financiamiento:

- Podrá recibir recursos públicos por aportaciones del Municipio o de cualquier otra entidad del Gobierno del Estado o del Gobierno Federal.
- Adquirir créditos con la banca de desarrollo o con la banca comercial
- Ingresar recursos por venta de terrenos propios.
- Ingresar recursos por la recuperación por venta de macro lotes, lotes con servicios o por la recuperación por infraestructura aportada mediantes convenios de colaboración.

Podrá participar en el desarrollo de Infraestructura urbana y en obras de urbanización:

- Podrá aportar recursos para infraestructura y/o urbanización, a fin de colaborar en el desarrollo urbano sostenible del centro de población, siempre y cuando se trate de Polígonos de Actuación Concertada (Espacio delimitado en el que se definen proyectos puntuales de alto impacto para la estructura urbana en general) o Polígonos de Urbanización Prioritaria establecidos en el PDU.
- Contratar la introducción de infraestructura o de obras de urbanización para desarrollar terrenos propios o de terceros de acuerdo a un convenio de colaboración.
- Participar en programas de urbanización básica para apoyar la consolidación de colonias precarias del Municipio (urbanas o rurales), así como en polígonos Hábitat certificados ante la Sedatu.

Podrá celebrar convenios con entidades públicas o con particulares:

- Celebrar convenios de colaboración con otros propietarios de suelo (públicos o privados) para desarrollarlos cuando se trate de Polígonos de Actuación Concertada (PAC) en el PDU 2040, los cuales se localizan en La Haciendita, El Palomar Ranchería Juárez y Nombre de Dios.



- Proponer y participar con propietarios de PAC, proyectos de reparcelación conforme a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, así como promover la elaboración de Planes Parciales y proyectos maestros de urbanización a fin de consolidar zonas subdesarrolladas del centro de población.
- Celebrar convenios con organizaciones de vecinos, registrados en el Municipio como Comité de Vecinos para el desarrollo de acciones u obras de apoyo a sus colonias, tales como mejoramiento de espacio público, reforestación, limpieza, construcción de canchas deportivas, parques vecinales y edificaciones de centros comunitarios.
- Podrá participar en convenios de colaboración y vinculación con programas que gestiones la COESVI, específicamente para implementar en el Municipio acciones para el desarrollo de viviendas de interés social o programas de apoyo a la autoconstrucción.

Participar con otras instancias en el desarrollo de equipamiento y espacio público

- Participar con suelo, infraestructura, proyectos y/o recursos, en el desarrollo de equipamiento y espacio público de acreditado beneficio social y ambiental.
- Tendrán prioridad los equipamientos que mejoren la calidad de vida de la población y fortalezcan a las comunidades del Municipio, tales como equipamientos y espacios para la convivencia, el esparcimiento, la asistencia social, la capacitación, la educación, la cultura, el deporte y la salud.
- Aportar terrenos para el desarrollo de equipamientos cuando vayan a ser construidos y operados por asociaciones civiles legalmente constituidas, siempre y cuando se encuentren en los supuestos anteriores.

Participar en el desarrollo de reservas para actividades productivas

- Podrá aportar suelo, infraestructura o urbanización para el desarrollo de actividades generadoras de empleo, tales como industrias (micro, pequeñas o medianas), proyectos de apoyo al pequeño comercio y a mercados públicos.
- Podrá vender suelo para desarrollos comerciales cuando sean parte de Polígonos de Actuación Concertada.
- Participar en proyectos de regeneración o saturación urbana, cuando se trate de proyectos de usos mixtos (edificaciones con usos habitacionales, comerciales y de servicios) en sub-centros, corredores principales o centros de barrio.

Podrá coadyuvar, administrando suelo,en la preservación del paisaje y del patrimonio construido

- Adquirir suelo (por compraventa o donación o permutar) por parte de propietarios dentro de zonas ANVA (Áreas Naturales de Valor Ambiental) de acuerdo al PDU vigente, para aportarlo a los proyectos de conservación ambiental, usos recreativos o de paisaje.
- Participar con otras entidades públicas en la realización de obras de infraestructura o acciones de restauración y/o conservación de zonas de interés ambiental y paisajístico.
- Adquirir suelo o propiedades en estado de abandono en la zona del Centro Histórico a fin de coadyuvar a la rehabilitación del patrimonio construido.
- Colaborar con otras instancias públicas para que los particulares reciban incentivos en la renovación de inmuebles en el centro histórico y la rehabilitación de los mismos.

Para la obtención de sus objetivos y la ejecución de sus programas podrá apoyarse en la contratación de ciertos servicios, tales como:

- Contratar a profesionistas o empresas estudios y proyectos urbanos relacionados con la planeación y el desarrollo urbano.
- Contratar servicios y estudios de mercado, de planeación estratégica, socioeconómicos, técnicos y de ingeniería para lograr el cumplimiento de las atribuciones del organismo.

DEFINICIÓN DE LA ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA Y OPERATIVA

Para la creación del organismo señalado, se propone que se realice un análisis administrativo de la actual estructura operativa para que el organismo se integre con la reasignación o reorganización de oficinas o personal que actualmente trabaja en temas compatibles con las funciones que se propone tenga este nueva institución descentralizada.

Esto significa que se pueda integrar una plantilla de funcionarios y una infraestructura con elementos de las siguientes instancias del Municipio:

- Departamento de propiedad inmobiliaria que actualmente funciona en la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal
- El Consejo de Urbanización Municipal (CUM); y

- Parcialmente con personal que trabaja en la Dirección de Obras Públicas Municipales
- Parcialmente con personal que se reasigne de la Dirección de Atención Ciudadana.

El objetivo de esta propuesta es no crear una estructura que amplíe demasiado la actual carga administrativa del Municipio.

A continuación se describe la estructura administrativa y operativa que se proponga tenga este organismo descentralizado.

Órgano de Gobierno: Consejo

- Presidente: el Presidente Municipal
- Secretario del Consejo: el Secretario del Ayuntamiento
- Secretario Técnico: Director de Desarrollo Urbano y Ecología
- Consejeros:
    - Director de Planeación y Evaluación
    - Director de Desarrollo Económico y Empresarial
    - Director de Atención Ciudadana
    - Director del IMPLAN
    - Tres representantes de Gobierno del Estado
        - El Secretario de Comunicaciones y Obras Públicas del Estado
        - El Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología
        - El Presidente de la Junta Central de Aguas y Saneamiento
- Director
    - Departamentos
        - Financiero
        - Técnico; Estudios, proyectos y Obras
        - Estudios sociales
        - Comercialización

Reglamento interno

Elorganismo deberá funcionar contando con un reglamento interno para especificar sus funciones, atribuciones, sistemas de administración, operaciones, etc.

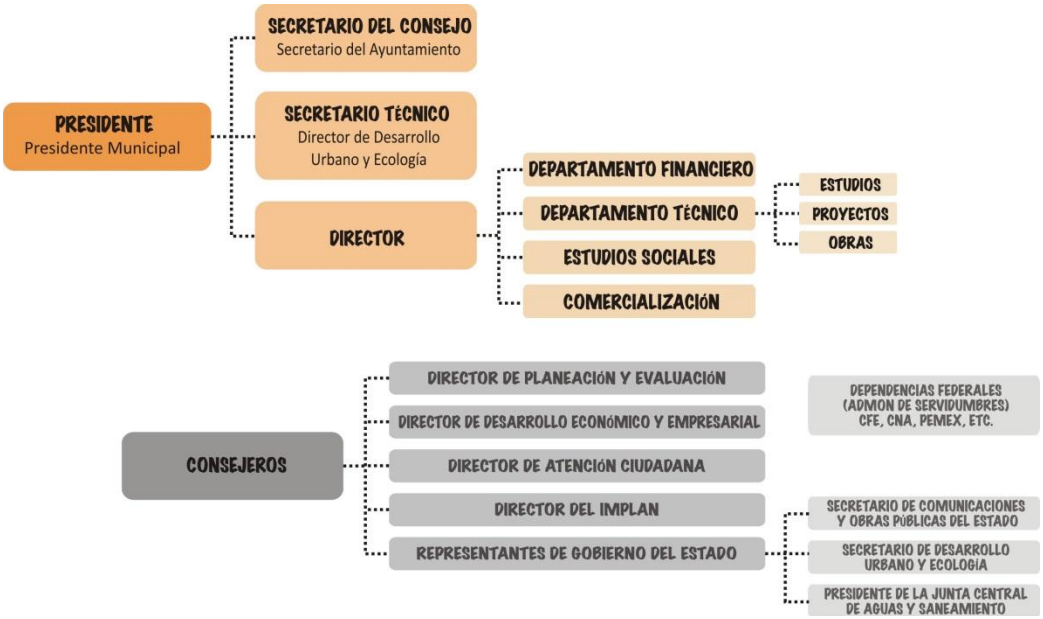
Este reglamente tendrá como prioridad definir claramente el procedimiento de administración del patrimonio propio, la adquisición del suelo, la venta mediante sistema de subasta pública y los mecanismos y condiciones para su participación en convenios de colaboración con otras entidades públicas y privadas.

Así mismo, el reglamento deberá asegurar los procedimientos para transparentar el uso de los recursos en los programas sociales o de desarrollo urbano que se incluyan en la escritura constitutiva. Un objetivo de la operación del organismo es que logre que en un corto plazo sea un organismo autofinanciable, que

no requiera de aportaciones de fondos públicos para su operación, sino por el contrario, que sea un organismo que aporte con sus inversiones beneficio social y económico a las localidades del Municipio de Chihuahua.

Estructura organizacional.

Se propone el siguiente organigrama:



Organigrama del órgano gestor.

BENEFICIOS Y RUTA PARA SU IMPLEMENTACIÓN

Los beneficios de crear un organismo gestor del suelo a grandes rasgos son los siguientes:

- Un organismo encargado de conformar un banco de suelo para dotar deequipamiento y espacio público en todos sus niveles, desde el vecinal, hasta el distrital, para la ciudad.
- Gestión de la tierra, el cual facilitará la adquisición de suelo para la concentración de centralidades de estructura urbana.
- Coadyuvar a equilibrar el precio del suelo en el Municipio.
- Promover la participación e inversión público privada hacia un desarrollo urbano sostenible.
- Conformación de una ciudad compacta por medio de la ocupación de vacíos y predios subutilizados dentro del área urbana.
- Incorporación integral y articulada de reservas territoriales al área urbana, cuya intensión natural deberá tender a restaurar el equilibrio en las tendencias de desarrollo de la ciudad, es decir, no solamente ver la periferia como zona de desarrollo, sino comenzar a mirar nuevamente hacia el área urbana para ver las área que faltan de desarrollar o aquellas que deban “re-desarrollarse”.

- Aportar suelo, con infraestructura y financiado, a desarrolladores de vivienda social o de promotores de actividad económica prioritaria.
- Promover generadores de empleo, aportando suelo o infraestructura para creación de industrias, comercios, etc.
- Creación de consorcios con promotores privados.
- Hacer efectivas las prioridades del Municipio en cuanto a desarrollo urbano.
- Participar en programas y obras de renovación urbana; y en obras de restauración del patrimonio construido.

RUTA PARA SU IMPLEMENTACIÓN

Se propone que la creación del organismo se pueda llevar a cabo siguiendo la siguiente ruta de implementación:

- Evaluación en el ayuntamiento los beneficios y ventajas de contar con un organismo encargado de administrar el suelo.
- La Secretaría del H. Ayuntamiento con la ayuda de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, el IMPLAN, la Dirección de Planeación y otros organismos del municipio,deberá elaborar una propuesta y la presenten al cabildo.
- A continuación, el Cabildo deberá revisar y evaluar la propuesta y la aprobarla en su caso.
- Elaborar el proyecto de iniciativa o de decreto de creación del Organismo del Suelo para ser enviado al congreso del Estado.
- Una vez aprobado por el Congreso del Estado, se publica en el periódico oficial para que entre en vigencia.
- El presidente convocará la integración del consejo y la formación administrativa del organismo
- Por último, elaborar el reglamento interno de funcionamiento.