

PRESIDENCIA MUNICIPAL
SECRETARÍA PARTICULAR

FORMATO DE VOLANTE

VOLANTE No. **2376**
FECHA: 27 de Noviembre de 2017
VENCIMIENTO: 11 de Diciembre de 2017

FECHA DE RECEPCIÓN: 27 de Noviembre de 2017
TURNADO A: **SERGIO ARTURO DE LA LUZ VERGARA BERDEJO, GERENTE DEL CENTRO HISTÓRICO Y PATRIMONIO CULTURAL**
TIPO DE DOCUMENTO: Oficio y anexo
DOCUMENTO No. S.A./D.J./D.C./965/2017
FECHA DOCUMENTO: 16 de Noviembre de 2017
CONTROL INTERNO: 27.11.17/04
PROCEDENCIA: Secretaría del Ayuntamiento
NOMBRE: Juan Carlos Morales Páez
PUESTO: Secretario del Ayuntamiento

ASUNTO

Informa que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 15 de noviembre del año en curso, se APROBÓ por Unanimidad de votos, el Dictamen por el que se crea el Programa de Regeneración de Inmuebles en el Centro Histórico y sus Reglas de Operación; en este sentido, hace de su conocimiento que de conformidad con el Resolutivo CUARTO por instrucciones del Honorable Cabildo se determinó que realice las gestiones necesarias para que en el ámbito de su competencia, ejecute todas las acciones inherentes a su cargo.

INSTRUCCIONES

Favor de dar seguimiento a dicha petición en el ámbito de su competencia.

OBSERVACIONES

Se envía oficio en original y copia de su anexo.


MARIEL RODRIGUEZ CHACÓN
SECRETARÍA PARTICULAR


PRESIDENCIA
SECRETARÍA PARTICULAR
ADMINISTRACIÓN 2014-2018
CIUDAD DE PUEBLA

Ccp.- Gabriel Navarro Guerrero.- Secretario de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad.- Para su conocimiento
Ccp.- Héctor Javier Arrona Urrea.- Tesorero Municipal.- Para su conocimiento
Ccp.- Juan Carlos Morales Páez.- Secretario del Ayuntamiento.- Para su conocimiento

AL DAR TRÁMITE A ESTE ASUNTO, FAVOR DE MARCAR COPIA A ESTA ÁREA, HACIENDO REFERENCIA AL NÚMERO DEL VOLANTE



Ciudad
de Progreso

27.11.17/04
Donde hay un POBLANO, hay
COMPROMISO
Noviembre mes de la LEALTAD

S.A./D.J./D.C./965/2017

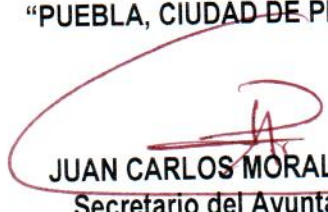
C. MARIEL RODRÍGUEZ CHACÓN
SECRETARIA PARTICULAR DEL C. PRESIDENTE MUNICIPAL
P R E S E N T E.

Con fundamento en los artículos 138 fracciones VII y XVIII de la Ley Orgánica Municipal; 13 fracciones VII y VIII del Reglamento Interior de Cabildo y Comisiones del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla; y 7 fracción II del Reglamento Interior de la Secretaría del Ayuntamiento del Municipio de Puebla, me permito informarle que en Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada quince de noviembre del año en curso, se APROBÓ por Unanimidad de votos, el Dictamen por el que se crea el Programa de Regeneración de Inmuebles en el Centro Histórico y sus Reglas de Operación.

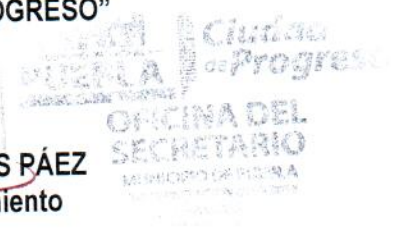
En este sentido, hago de su conocimiento que de conformidad con el Resolutivo **CUARTO** por instrucciones del Honorable Cabildo se determinó que realice las gestiones necesarias para que en el ámbito de su competencia, ejecute todas las acciones inherentes a su encargo. Derivado de lo anterior, anexo al presente copia simple y en digital el documento de referencia con las modificaciones realizadas en la Sesión para los efectos a que haya lugar.

Sin otro particular, le reitero la seguridad de mi consideración más distinguida.

ATENTAMENTE
"SUFRAGIO EFECTIVO; NO REELECCIÓN"
CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 16 DE NOVIEMBRE DE 2017
"PUEBLA, CIUDAD DE PROGRESO"


JUAN CARLOS MORALES PÁEZ
Secretario del Ayuntamiento

C.c.p.- Leticia Lorenzo Zamudio.- Contralora Municipal del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla.- Para su conocimiento.- Presente.
C.c.p.- Archivo.
DR'CGM/IL'JDL /L'MRA.


PUEBLA Ciudad de Progreso

27 NOV 2017

RECIBIDO 11:53
PRESIDENCIA SECRETARIA PARTICULAR
REGISTRACION 2017-2018

www.Pueblacapital.gob.mx
PueblaAyto H. Ayuntamiento de Puebla

Av. Juan de Palafox y Mendoza, Portal
Hidalgo No. 14 Centro Histórico, Puebla,
Pue. C.P. 72000 Tel. +52 (222)
3.09.43.00 ext. 153 - 194



HONORABLE CABILDO

LOS SUSCRITOS REGIDORES ADÁN DOMÍNGUEZ SÁNCHEZ, FÉLIX HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ, MYRIAM DE LOURDES ARABIAN COUTTOLENC, MIGUEL MÉNDEZ GUTIÉRREZ, JUAN PABLO KURI CARBALLO Y GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ LÓPEZ, INTEGRANTES DE LA COMISIÓN TRANSITORIA PARA LA REGENERACIÓN DE LA HABITABILIDAD, MOVILIDAD, ESPACIO PÚBLICO Y PRODUCTIVIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO Y SUS BARRIOS DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA; CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 115 FRACCIÓN V INCISO a) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 2, 11 FRACCIONES I Y III, 22, 23 FRACCIÓN IV Y 41 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO; 2, 102, 105 FRACCIÓN IV INCISO a) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE PUEBLA; 13 FRACCIONES I Y IX, 21, 23 FRACCIÓN X, 37, 38 Y 41 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE DEL ESTADO DE PUEBLA; 3, 78 FRACCIONES I Y XXXIX, 92 FRACCIÓN IV, 94 Y 95 DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL; 52 Bis DEL CÓDIGO FISCAL Y PRESUPUESTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA; 740 Y 742 DEL CÓDIGO REGLAMENTARIO PARA EL MUNICIPIO DE PUEBLA; 49 Y 51 FRACCIONES IV, VI Y XXVI DEL REGLAMENTO INTERIOR DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y SUSTENTABILIDAD DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE PUEBLA; 92 FRACCIÓN IV, 94, 95, 103, 104, 114 FRACCIONES III Y V, 120, 122, 123 FRACCIONES III Y IV, 124 Y 126 DEL REGLAMENTO INTERIOR DE CABILDO Y COMISIONES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE PUEBLA; SOMETEMOS ANTE ESTE HONORABLE CUERPO COLEGIADO EL DICTAMEN POR EL QUE SE CREA EL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO Y SUS REGLAS DE OPERACIÓN, POR LO QUE:

CONSIDERANDO

- I. Que, como lo establece el artículo 115 de nuestra Carta Magna, establece que los Estados adoptarán, para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, democrático, laico y popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa, el Municipio Libre, por lo que cuenta entre otras facultades, con la de formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal señalada en la fracción V inciso a).

- II. Que, el artículo 2 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, establece que todas las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

Por lo que, en el artículo 11 define que son atribuciones de los municipios, entre otras, las siguientes:

- a) Formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, de Centros de Población y los demás que de éstos se deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento; y
- b) Formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven.

Así, para el cumplimiento de tales facultades, los artículos 22 y 23 fracción IV de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, instrumento legal que comentamos en el primer párrafo del Considerando II, señalan que, la planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales y municipales, por lo que, estará a cargo, de manera concurrente, de la Federación, las entidades federativas, los municipios y las Demarcaciones Territoriales, de acuerdo a la competencia que les determina la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Asimismo, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de:

- La estrategia nacional de ordenamiento territorial;
- Los programas estatales de ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano;
- Los programas de zonas metropolitanas o conurbaciones;
- Los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano, y

- Los planes o programas de Desarrollo Urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la legislación estatal de Desarrollo Urbano, tales como los de Centros de Población, parciales, sectoriales, esquemas de planeación simplificada y de centros de servicios rurales.

En el mismo sentido, el artículo 41, establece que las entidades federativas y los municipios promoverán la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el Crecimiento, Mejoramiento y Conservación de los Centros de Población, para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, dichos programas parciales serán regulados por la legislación estatal y podrán integrar los planteamientos sectoriales del Desarrollo Urbano, en materias tales como: centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

- III. Que, en la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, los artículos 2, 102 establecen que el Municipio libre constituye la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado; cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la Ley determine. Asimismo, en el diverso 103 reconoce que los Municipios tienen personalidad jurídica, patrimonio propio que los Ayuntamientos manejarán conforme a la Ley, y administrarán libremente su hacienda, la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan, así como de las contribuciones y otros ingresos que la Legislatura del Estado establezca a favor de aquéllos.

Por su parte el artículo 105 fracción IV inciso a), menciona que el Ayuntamiento tiene facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; en tanto que el inciso d) otorga facultades para autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales.

- IV. Que, siendo que los Ayuntamientos se encuentran facultados por el artículo 13 fracciones I y IX de la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla para formular, aprobar, administrar, ejecutar y actualizar en su caso, los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable, de centros de población y los que de éstos se deriven, en congruencia con los Programas Estatales de Desarrollo Urbano Sustentable, de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y demás Programas regionales, así como evaluar y vigilar su

cumplimiento, realizar, promover y concertar acciones e inversiones con los sectores social y privado; a efecto de lograr el desarrollo sustentable de los centros de población, su conservación, mejoramiento y crecimiento, así como para la prestación y administración de los servicios públicos y la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento urbano.

En el mismo sentido, la Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla establece en el artículo 21, la planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano Sustentable de los centros de población urbanos y rurales en el Estado de Puebla, forman parte del Plan Estatal de Desarrollo, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes Nacional, Estatal y Municipales de Desarrollo, por lo que, se llevarán a cabo a través del Sistema Estatal de Planeación Democrática, integrada entre otros, por los Programas Municipales de Desarrollo Urbano Sustentable.

Siendo que, los programas parciales se encuentran contemplados en los diversos 37 y 38 del mismo instrumento jurídico, toda vez que determinan que son aplicables en un área o zona determinada de un centro de población; los cuales precisarán la zonificación y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento. Dichos programas serán congruentes con el Programa de Desarrollo Urbano Sustentable del centro de población del que deriven y contendrán entre otros, lo siguiente:

- a) La referencia del programa del cual derivan, indicando en su caso el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo;
 - b) Las políticas y los objetivos del programa;
 - c) La delimitación de las áreas o zona que comprende;
 - d) Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de que se trata;
 - e) Los mecanismos para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que fuesen necesarios;
 - f) Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios; y
 - g) En general, las medidas e instrumentos para la ejecución del Programa.
- V. Que, el artículo 3 de la Ley Orgánica Municipal establece que el Municipio se encuentra investido de personalidad jurídica y de patrimonio propio, su Ayuntamiento administrará libremente su hacienda y no tendrá superior jerárquico y no habrá autoridad intermedia entre el Municipio y el Gobierno del Estado.

De conformidad con el artículo 78 fracciones I y XXXIX de la Ley Orgánica Municipal, son atribuciones del Ayuntamiento entre otras: cumplir y hacer cumplir,

en los asuntos de su competencia, las leyes, decretos y disposiciones de observancia general de la Federación y del Estado, así como los ordenamientos municipales; formular y aprobar, de acuerdo con las leyes federales y estatales, la zonificación y Planes de Desarrollo Urbano Municipal.

Los artículos 92 fracción IV, 94 y 95 de la Ley Orgánica Municipal contempla que son facultades de los Regidores entre otras la de formar parte de las comisiones para las que fueren designados por el Ayuntamiento, quienes, para facilitar el despacho de los asuntos que le competen, nombrará comisiones permanentes o transitorias, que los examinen e instruyan hasta ponerlos en estado de resolución, como el caso de la Comisión Transitoria para la Regeneración de la Habitabilidad, Movilidad, Espacio Público y Productividad del Centro Histórico y sus Barrios.

- VI. Que, el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla prevé en su artículo 52 Bis los estímulos fiscales que constituyen obligaciones fiscales aminoradas que incrementan los ingresos disponibles de los contribuyentes en beneficio colectivo. Previendo para su establecimiento la consideración de los siguientes aspectos: a) la existencia de un tributo o contribución a cargo del beneficiario del estímulo; b) una situación especial del contribuyente establecida en abstracto por la disposición legal y que al concretarse da origen al derecho del contribuyente para exigir su otorgamiento, y c) un objeto de carácter parafiscal que consta de un objetivo directo y un objetivo indirecto. El objetivo directo consistirá en obtener una actuación específica del contribuyente, y como indirecto lograr, mediante la conducta del propio gobernado, efectos que trasciendan de su esfera personal al ámbito social.

Los incentivos fiscales, que sean aprobados por el Cabildo, no tendrán como origen la existencia de una obligación fiscal exigible y sus objetivos serán siempre de beneficio colectivo.

- VII. Que, Libro Tercero, Capítulo 17 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla prevé en sus diversos 740 y 742 que la planeación territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano es de carácter obligatorio, se determinará en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Puebla, los Programas Parciales que de él deriven, su aplicación se regulará por las disposiciones señaladas en el mismo Libro Tercero del COREMUN y su evaluación se medirá a través de los indicadores que el H. Ayuntamiento determine, asimismo, reconoce por su parte a los programas parciales, estableciendo que el H. Ayuntamiento promoverá la elaboración de programas parciales y polígonos de actuación que permitan llevar a cabo acciones específicas para el crecimiento, mejoramiento y conservación de los centros de población para la formación de conjuntos urbanos y barrios integrales, además de planteamientos sectoriales del

desarrollo urbano, en materias tales como: centros históricos, movilidad, medio ambiente, vivienda, agua y saneamiento, entre otras.

- VIII. Que, conforme al artículo 49 del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural tiene por objeto conocer, preservar, proteger, vigilar, rescatar y mejorar el Centro Histórico y Zonas Patrimoniales del Municipio, así como divulgar sus valores y promover la ocupación inmobiliaria, la inversión, la investigación, gestión y ejecución de proyectos estratégicos urbanos, la generación de espacios de encuentro y convivencia, la procuración de recursos económicos, supervisar los proyectos de obra pública y servicios relacionados de su competencia, la coordinación interinstitucional, la inclusión y participación de los ciudadanos, para efectos de que perduren y se enaltezcan como testimonio histórico universal a favor de la calidad de vida de quienes los habitan de forma permanente o transitoria.

El mencionado Reglamento en su artículo 51 fracciones IV, VI y XXVI otorga atribuciones a la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural para proteger, enriquecer, conservar, rehabilitar e intervenir con criterios de sustentabilidad al Centro Histórico y, Áreas Patrimoniales y Monumentos; además de diseñar y ejecutar las políticas públicas y acciones necesarias para proteger, conservar y promover el Centro Histórico, y Áreas Patrimoniales y Monumentos, ya sea por sus propios medios o a través de terceros, e instrumentar acciones encaminadas a la ocupación de la vivienda, promoción de servicios y comercio en el Centro Histórico y, Áreas Patrimoniales y Monumentos.

- IX. Que, en términos de los artículos 92 y 94 del Reglamento Interior de Cabildo y Comisiones del Honorable Ayuntamiento el Ayuntamiento se organizará en Comisiones, las cuales para el despacho de los asuntos que le corresponde, las nombrará permanentes o transitorias en los términos previstos en la Ley Orgánica Municipal; las cuales analizarán, estudiarán, examinarán, propondrán y resolverán los asuntos de las distintas ramas de la Administración Pública Municipal, asimismo vigilarán que se ejecuten las disposiciones, resoluciones o acuerdos del Ayuntamiento.

Por otra parte, los artículos 103 y 104 establece que las Comisiones del Ayuntamiento sesionarán en forma ordinaria cuando menos una vez al mes conforme al calendario que establezcan, sin perjuicio de que puedan celebrarse Sesiones extraordinarias cuando existan asuntos urgentes que tratar. El orden del día de las Sesiones ordinarias y extraordinarias será elaborado y propuesto por el Presidente de la Comisión quien podrá incorporar aquellos asuntos que considere

necesarios, así como aquellos cuya inclusión le sea requerida por algún otro integrante de la Comisión y los que hayan sido turnados por el Cabildo.

El artículo 114 fracción III del mismo ordenamiento establece que las Comisiones se encuentran facultadas, entre otras situaciones, para examinar, instruir y poner en estado de resolución los asuntos que le sean turnados para su estudio y emitir en su caso los dictámenes, puntos de acuerdo, recomendaciones e informes que resulten de sus actuaciones.

Asimismo, los artículos 120, 122, 123 fracciones III, IV, 124 y 126 establecen que las Comisiones deberán someter a la consideración del Cabildo los asuntos relativos a su competencia, mediante la aprobación de sus resoluciones que se denominarán dictámenes. Para lo que, El Ayuntamiento ejercerá las atribuciones legislativas que le concede la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla y la Ley Orgánica Municipal, mediante la expedición de ordenamientos generales del Ayuntamiento, a efecto de regular las atribuciones de su competencia; a través de las normas generales que puede aprobar el Ayuntamiento siendo las que de manera enunciativa más no limitativa, se mencionan a continuación:

1. Reglamentos.- que son los que establecen facultades, obligaciones y derechos de los particulares con la Administración Pública Municipal o de la propia Administración Pública proveyendo en la esfera competencial del Ayuntamiento lo necesario para el adecuado desarrollo de los servicios o materias encargadas Constitucionalmente
2. Disposiciones normativas de observancia general.- que son las normas generales que tienen por objeto la aplicación de los acuerdos y resoluciones del Ayuntamiento hacia los particulares, habitantes y vecinos del Municipio.

- X. Que, el Plan Municipal de Desarrollo 2014-2018, aprobado en Sesión Extraordinaria el 14 de mayo del 2014 establece en el Eje 3 denominado Desarrollo Urbano Sustentable y Crecimiento Metropolitano, que tiene como objetivo general lograr un equilibrio territorial ordenado entre el crecimiento urbano, la vocación agrícola y las zonas forestales del Municipio que apoye su desarrollo sustentable con enfoque metropolitano; para lo que aplicará su como estrategia general el mejorar la planeación territorial para un desarrollo sostenible, acorde a una zona metropolitana en expansión y en proceso de consolidación regional, lo que incide directamente en los programas identificados con los números 15 y 19, los cuales contemplan un ordenamiento territorial y desarrollo

urbano con perspectiva metropolitana para un mayor bienestar, así como lograr un Centro Histórico revitalizado respectivamente.

- XI. Que el Centro Histórico del Municipio de Puebla se encuentra integrado por edificios que dieron origen a la ciudad, este conjunto arquitectónico y urbano es reflejo de la historia y el desarrollo de una comunidad. Durante siglos, distintos inmuebles han sido construidos obteniendo un valor significativo en la identidad de nuestro Municipio. Siendo decretado como Zona de Monumentos Históricos en 1977 y declarado Patrimonio de la Humanidad por la Unesco el 11 de diciembre de 1987. Polígono con una de las mayores riquezas arquitectónicas, históricas y culturales del país, compuesto de más de 2,600 inmuebles, de los cuales.

Varios de los inmuebles que conforman la zona del Centro Histórico se han visto vulnerados, producto del pasar de los años y abandono en su mantenimiento que ha causado una serie de deterioros en sus edificaciones. Algunos de los inmuebles catalogados que presentan deterioro y abandono, cuentan con fachada, pero en su interior están en ruinas, en detrimento prácticamente total.

Estos inmuebles representan un incremento en el riesgo, como se evidenció con el sismo ocurrido el pasado 19 de septiembre de este año, y que presenta al menos el 10 por ciento de los inmuebles que lo componen una situación de abandono y deterioro arquitectónico y estructural, lo que representa un riesgo a las personas e inmuebles contiguos.

- XII. Que el Honorable Ayuntamiento del Municipio de Puebla debe establecer acciones que permitan la regeneración de la zona, rehabilitando fachadas de inmuebles catalogados que implican un riesgo para los ciudadanos que transitan por las calles del Centro Histórico; impulsando, la construcción de viviendas de interés social y medio para el repoblamiento del Centro Histórico.
- XIII. Con la existencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla, las acciones necesarias en materia urbana pueden implementarse acciones con una visión de aprovechamiento del potencial urbano de la zona, ya que éste permite establecer acciones que propicien un espacio ideal para el diseño e impulso de proyectos estratégicos que contribuyan a mejorar sus condiciones sociales, económicas, ambientales y de seguridad, con el consecuente incremento de la calidad de vida de sus residentes y usuarios. De igual forma plantean la conformación y consolidación de una nueva centralidad en la Ciudad que contribuya a disminuir los desequilibrios del sistema urbano municipal.
- XIV. Que el pasado 13 de Octubre de 2017, en Sesión Ordinaria del Cabildo, el Honorable Ayuntamiento instruyó la conformación de la Comisión Transitoria para la Regeneración

de la Habitabilidad, Movilidad, Espacio Público y Productividad del Centro Histórico y sus Barrios, a fin de buscar alternativas de mejora en distintos ámbitos como desarrollo urbano, comercio, turismo, gobernación y movilidad en el Centro Histórico.

A partir de lo anterior, y producto de los trabajos de la Comisión Transitoria se propone la creación del Programa de Regeneración de inmuebles en el Centro Histórico, como una acción estratégica para el cumplimiento el modelo de ciudad planteado en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla, lo que permitirá la recuperación del suelo apto para vivienda de interés social y tipo medio en el Centro Histórico para aprovechar la consolidación de infraestructura existente, a través de la participación de los propietarios de inmuebles.

- XV. Que, en virtud de los considerandos antes vertidos, la Comisión Transitoria para la Regeneración de la Habitabilidad, Movilidad, Espacio Público y Productividad del Centro Histórico y sus Barrios, propone para su consideración el presente Dictamen por el que se crea el Programa de Regeneración de inmuebles en el Centro Histórico y sus Reglas de Operación, en los siguientes términos:

PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO

1. Disposiciones Generales.

1.1. Antecedentes.

El Centro Histórico es el lugar integrado por los edificios que dieron origen a la ciudad, este conjunto arquitectónico y urbano es reflejo de la historia y el desarrollo de una comunidad. Durante siglos, distintos inmuebles han sido construidos obteniendo un valor significativo en la identidad de nuestro municipio.

El Centro Histórico del Municipio de Puebla fue decretado como Zona de Monumentos Históricos en 1977 y declarado Patrimonio de la Humanidad por la Unesco el 11 de diciembre de 1987. Polígono con una de las mayores riquezas arquitectónicas, históricas y culturales del país, compuesto de 2,619 inmuebles, de los cuales, aproximadamente 250 se encuentran en una situación de abandono lo que representa un riesgo a las personas e inmuebles contiguos.

Varios de los inmuebles que conforman la zona del Centro Histórico se han visto vulnerados, producto del pasar de los años y abandono en su mantenimiento que ha causado una serie de deterioro en sus edificaciones. Algunos de los inmuebles catalogados que presentan deterioro y abandono, cuentan con fachada, pero en su interior están en ruinas, en detrimento prácticamente total.

Estos inmuebles representan un incremento en el riesgo, como se evidenció con el sismo ocurrido el pasado 19 de septiembre de este año, por lo que el H. Ayuntamiento debe establecer acciones que permitan la regeneración de la zona, rehabilitando fachadas de inmuebles catalogados que implican un riesgo para los ciudadanos que transitan por las calles del Centro Histórico, además de impulsar, dentro de las superficies de los mismos lotes, la construcción de viviendas de interés social y medio para el repoblamiento del Centro Histórico.

La Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, publicada el 28 de noviembre de 2016 en el Diario Oficial de la Federación, establece en su artículo 85 la atribución de las autoridades municipales para declarar polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada. Estos actos de aprovechamiento urbano deberán llevarse a cabo, tanto por la autoridad, propietarios y poseedores del suelo, conforme a tales declaratorias y siempre ajustándose a las determinaciones de los planes o programas de Desarrollo Urbano aplicables. Debiéndose establecer los mecanismos de adquisición directa por vías de derecho público o privado o mediante enajenación en subasta pública del suelo comprendido en la declaratoria, para los casos en que los propietarios no tengan capacidad o se nieguen a ejecutar las acciones urbanísticas señaladas en los plazos establecidos, asegurando el desarrollo de los proyectos.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla, estableciendo en el Apartado de Políticas y Estrategias, en su numerando 4.2.1 Intervención Urbanística, la Política de Consolidación, que busca aprovechar de manera inteligente los inmuebles y baldíos urbanos con el fin de promover el repoblamiento de la zona. Acorde a esta política, se prevé como Estrategia del Instrumento la Vivienda, definida en el apartado 4.5 *Estrategia de Diseño Urbano Arquitectónico*, que busca consolidar las ciudades mediante la utilización de la superficie intraurbana disponible (predios baldíos y subutilizados), destacando en términos normativos, que el uso habitacional está permitido en todos los inmuebles siempre que las intervenciones cumplan con los criterios arquitectónicos y de usos de suelo que se establecen en el Programa Parcial.

2. Objetivos.

2.1. Objetivos Específicos.

El presente Programa tiene como principales objetivos los que a continuación se enuncian:

Revitalizar el Centro Histórico.- El H. Ayuntamiento de manera participativa y transparente promoverá acciones que se establecen en el Programa, para el rescate de inmuebles deteriorados, para uso público y privado; procurando con ello, la redensificación de la zona de monumentos y su zona de influencia.

Establecer acciones para el mantenimiento y conservación del Patrimonio.- El Centro Histórico representa, entre otras cosas, un patrimonio tangible compuesto por bienes inmuebles que pueden ser conservados y restaurados por algún tipo de intervención; considerándose también como manifestaciones sustentadas por elementos materiales productos de las artes, la arquitectura, el urbanismo, la arqueología, la artesanía, entre otros.

Evitar la inseguridad.- A través del presente Programa autoridades municipales y sociedad busquen disminuir los porcentajes de inseguridad ocasionada por la existencia de inmuebles que permiten que a su interior se alojen delincuentes e infractores que buscan un espacio para ocultarse para o luego de la comisión de faltas o delitos.

Evitar los niveles de riesgo.- Que con las acciones que se determinan en el presente Programa, se preserven los inmuebles que así lo requieren, a fin de evitar el incremento en los niveles de riesgo que representan varios inmuebles, los cuales pueden afectar la seguridad física de poseedores y transeúntes.

Contribuir al Ordenamiento Territorial.- El H. Ayuntamiento a través del establecimiento de polígonos integralmente planeados que contribuyan al ordenamiento territorial y urbano, armonizando las interrelaciones de los procesos urbanos, económicos, sociales, ambientales y territoriales de la zona. Para esto, en cada uno de los inmuebles objeto del presente Programa deberán determinarse la potencialidad referente al tipo y cantidad de vivienda que podrá edificarse, la cual será acorde a los requerimientos e impacto urbano que se genere en la zona, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico.

2.2. Meta.

La principal meta del presente Programa es recuperar suelo apto para vivienda de interés social y tipo medio en el Centro Histórico para aprovechar la consolidación de infraestructura existente.

3. Vinculación con otros instrumentos de planeación.

En general, los Objetivos y meta del presente Programa se encuentran alineados al Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, en su apartado "México Incluyente", indica que es necesario "proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna" y "transitar hacia un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente". Su Objetivo 2.5 establece: "Proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna", y plantea las siguientes líneas de acción: fomento de ciudades compactas, inhibición del crecimiento urbano hacia zonas inadecuadas, incentivar la plusvalía habitacional mediante la rehabilitación del entorno, fomentar una movilidad urbana sustentable, y fortalecer la coordinación entre órdenes de gobierno, dependencias y sectores de la sociedad.

De igual forma el Plan Estatal de Desarrollo 2017 – 2018, que en su Eje 3 "Sustentabilidad y Medio Ambiente" se prevé, entre otros, el Programa 20 "Impulso al Crecimiento Sostenible y Desarrollo Urbano", el presenta como estrategia el impulso de ciudades compactas, resilientes, con criterios de movilidad universal.

Al Plan Municipal de Desarrollo, que en su Eje 3 "Desarrollo Urbano Sustentable y Crecimiento Metropolitano" en el Programa 19; mismo, que tiene como objetivo revitalizar la función, forma y estructura urbana del Centro Histórico; teniendo, entre otras las líneas de acción de implementar un programa de rescate de inmuebles abandonados, para uso público y privado, además de la redensificación de la zona de monumentos y su área de influencia.

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla, instrumento toral en materia de Desarrollo Urbano, prevé en su nivel Normativo, Criterios de Desarrollo Urbano. En este apartado se establecen los criterios de desarrollo urbano e intervención mediante proyectos urbanos y arquitectónicos tanto en inmuebles patrimoniales como contemporáneos mediante los siguientes lineamientos:

- Repoblamiento de la zona de estudio mediante el aprovechamiento del patrimonio construido con las densidades propuestas en el Programa Parcial.
- Consolidación de vacíos urbanos promoviendo la reutilización y adecuación de inmuebles compatibles con los usos establecidos en la zonificación primaria, principalmente con vivienda.

4. Marco Jurídico.

El presente Programa tiene su fundamento jurídico en distintos instrumentos normativos de los órdenes federal, estatal y municipal, a continuación se enuncia a continuación:

Ámbito	Legislación	Artículos
Federal	Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	1, 25, 26, 27, y 115 fracción IV y V
	Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	4 fracción I, III y VIII; 11 Fracciones I - XVII y XXIV
Estatad	Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla	105 fracciones III y IV, y 107
	Ley para la Protección del Ambiente Natural y el Desarrollo Sustentable del Estado de Puebla	1 fracciones I, VIII, XV y XVI
	Ley de Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Puebla	2 fracciones III, X, XII, XIII, XV, XVI, XX; 5, 6 13 fracciones I, VI, IX, XVIII, XIX y XXII
	Ley de Fraccionamientos y Acciones Urbanísticas del Estado Libre y Soberano de Puebla	1, 42, 43 y 44
	Ley Orgánica Municipal del Estado de Puebla	1 y 78 fracciones I, IV y VI
Municipal	Código Reglamentario para el Municipio de Puebla	Capítulo 17 De la Gestión del Suelo y Construcciones
	Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad	48, 49, 50, 51, 52 y 53

5. Autoridad Responsable.

La coordinación y seguimiento de las acciones que implica el presente Programa, estarán a cargo de la Gerencia del Centro Histórico. Podrán intervenir otras autoridades municipales, cuyas atribuciones permitan la consecución de los Objetivos del Programa.

6. Beneficiarios.

Los beneficiarios del Programa serán los propietarios de inmuebles que se ubiquen dentro del Centro Histórico que cumplan cualquiera de las siguientes características:

- a. Inmuebles Catalogados.
- b. Predios baldíos que se encuentren con o sin barda perimetral.
- c. Inmuebles que impliquen riesgo para sus poseedores y transeúntes, debiendo contar con un dictamen emitido por la Unidad Operativa de Protección Civil.

7. Acciones.

El H. Ayuntamiento a través de la Gerencia del Centro Histórico impulsará la participación de propietarios de inmuebles en el Centro Histórico, a fin de vincularlos con desarrolladores de vivienda para la construcción de casas habitación de interés social y tipo medio, consolidando la zona del Centro Histórico con el mejoramiento urbano, derivado de la edificación de vivienda que cumpla con las medidas de seguridad y normativa urbana, en beneficio de los habitantes y visitantes del Centro Histórico, además del impulso a la repoblación de la zona, respetando sus características históricas.

La vinculación se materializará a través de la firma del Convenio por el propietario del inmueble y el desarrollador de vivienda se comprometen ante la Autoridad Municipal y en base al presente Programa, a suscribir un contrato de compraventa del inmueble o cualquier otro instrumento que permita al desarrollador la construcción de vivienda acorde a lo establecido en las Reglas de Operación de éste Programa.

8. Incentivos.

Para la consecución de los Objetivos y meta del presente programa, el H. Ayuntamiento de Puebla otorgará los estímulos fiscales en términos de las disposiciones legales municipales, en los siguientes impuestos y derechos, los cuales se especificarán dentro de las Reglas de Operación del Programa.

- a. Impuesto Predial;
- b. Impuesto sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles, y
- c. Derechos por Obras Materiales.

9. Vigencia.

La vigencia del Programa, a partir del día siguiente a la publicación de las Reglas de Operación de éste Programa en el Periódico Oficial del Estado, hasta el día 30 de junio del año 2018.

REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE REGENERACIÓN DE INMUEBLES EN EL CENTRO HISTÓRICO

Capítulo 1. Glosario.

Artículo 1. Para los efectos de las presentes Reglas de Operación, se entenderá por:

- I. **Acción Urbanística:** actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o Servicios Urbanos;
- II. **Centro Histórico.-** El área declarada como Zona de Monumentos mediante Decreto Federal, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 18 de noviembre de 1977, el cual comprende varios monumentos históricos relacionados con un suceso nacional y que se encuentra vinculada a hechos pretéritos de gran relevancia para el país, esta misma zona fue declarada por el Ejecutivo del Estado como Zona Típica Monumental mediante Decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado el 31 de enero de 2005;
- III. **Comisión.-** Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento del Municipio de Puebla;
- IV. **Contrato de Otorgamiento del derecho de superficie (CODS):** El Contrato por el cual el Propietario de un Inmueble otorga a un Desarrollador el derecho de superficie para la construcción un conjunto habitacional de conformidad con lo establecido en el presente Programa;
- V. **Convenio:** El Convenio suscrito por el Propietario del Inmueble y el Desarrollador por el que se comprometen, con base en el Programa, a suscribir un contrato de Compraventa o el CODS dentro de los siguientes 20 días hábiles a la suscripción del Convenio; en el que intervendrá la autoridad municipal de conformidad a las presentes Reglas;
- VI. **Desarrolladores.-** La persona física o jurídica que cuente con el capital de inversión que garantice la edificación de vivienda segura en los inmuebles objeto del Programa;

- VII. **Gerencia.-** La Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural.- El órgano desconcentrado de la administración municipal competente en materia del funcionamiento, conservación, protección y promoción del Centro Histórico, Áreas Patrimoniales y Monumentos en el Municipio de Puebla;
- VIII. **Inmueble.-** El lote que cuente o no con edificación, que cumple con las características que se establecen en el artículo 6 del presente Programa;
- IX. **Inmueble Catalogado.-** Los edificios que cuentan con categoría C3, C4 y C5 dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico del Municipio de Puebla;
- X. **ISABI.-** El Impuesto sobre la Adquisición de Bienes Inmuebles;
- XI. **Lote baldío.-** La fracción de terreno no edificado, de tipo rústico o urbano, que por sus características de ubicación está confinado dentro del límite del Centro Histórico;
- XII. **Programa.-** El Programa de Regeneración de Inmuebles del Centro Histórico;
- XIII. **Propietario.-** Las personas físicas y morales que acrediten de forma legal la propiedad de los inmuebles;
- XIV. **Proyecto Ejecutivo.-** El conjunto de estudios que contemplan los estudios preliminares, de factibilidad, proyecto arquitectónico, estructural, obra civil e instalaciones. Dichos estudios se ven reflejados en planos, memorias de cálculo y memorias descriptivas que crean las especificaciones y recomendaciones para el desarrollo y correcta ejecución de la obra;
- XV. **Reglas.-** Las Reglas de Operación del Programa de Regeneración de Inmuebles del Centro Histórico;
- XVI. **Taller.-** El Taller impartido por la Gerencia, con la participación de la Comisión, la Secretaría y de distintas dependencias y entidades de la administración municipal que se consideren necesarias, en las que se informe a los Propietarios la finalidad del Programa, y
- XVII. **Secretaría.-** La Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad.

Capítulo 2. Objetivos.

2.1. Objetivo General

Artículo 2.- Establecer acciones que permitan la regeneración de la zona del Centro Histórico, a través de la participación social la construcción de viviendas de interés social y tipo medio que permita incidir en el repoblamiento del Centro Histórico; respetando y rehabilitando los elementos arquitectónicos de inmuebles catalogados de conformidad con lo previsto en el Plan Municipal de Desarrollo la Revitalización del Centro Histórico que en su Programa 19 establece como objetivo revitalizar la función, forma y estructura urbana del Centro Histórico.

2.2. Objetivos Específicos.

Artículo 3.- El Programa tiene como principales objetivos los que a continuación se enuncian:

- I. **Revitalizar el Centro Histórico.-** El H. Ayuntamiento de manera participativa y transparente promoverá acciones que se establecen en el Programa, para el rescate de inmuebles deteriorados, para uso público y privado; procurando con ello, la redensificación de la zona de monumentos y su zona de influencia.
- II. **Establecer acciones para el mantenimiento y conservación del Patrimonio.-** El Centro Histórico representa, entre otras cosas, un patrimonio tangible compuesto por bienes inmuebles que pueden ser conservados y restaurados por algún tipo de intervención; considerándose también como manifestaciones sustentadas por elementos materiales productos de las artes, la arquitectura, el urbanismo, la arqueología, la artesanía, entre otros;
- III. **Evitar la inseguridad.-** A través del presente Programa autoridades municipales y sociedad buscarán disminuir los porcentajes de inseguridad ocasionada por la existencia de inmuebles que permiten que a su interior se alojen delincuentes e infractores que buscan un espacio para ocultarse para o después de la comisión de faltas o delitos;
- IV. **Evitar los niveles de riesgo.-** Que con las acciones que se determinan en el presente Programa, se preserven los inmuebles que así lo requieren, a fin de evitar el incremento en los niveles de riesgo que representan varios inmuebles, los cuales pueden afectar la seguridad física de poseedores y transeúntes, y
- V. **Contribuir al Ordenamiento Territorial.-** El H. Ayuntamiento a través del establecimiento de polígonos integralmente planeados que contribuyan al ordenamiento territorial y urbano, armonizando las interrelaciones de los procesos urbanos, económicos, sociales, ambientales y territoriales de la zona. Para esto, en cada uno de los inmuebles objeto del presente Programa deberán determinarse la potencialidad referente al tipo y cantidad de vivienda que podrá edificarse, la cual será acorde a los requerimientos e impacto urbano que se genere en la zona, de conformidad con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Sustentable del Centro Histórico.

Capítulo 3. Autoridades Participantes.

Artículo 4.- Para la ejecución del Programa, las autoridades son:

- I. Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente;
- II. Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural;
- III. Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad;
- IV. Sindicatura Municipal, y
- V. Tesorería Municipal.

Capítulo 4.- Estímulos Fiscales.

Artículo 5.- Los Estímulos Fiscales deberán precisarse en los Convenios que se suscriban con los Desarrolladores y Propietarios de conformidad con lo establecido en los artículos 26, 49, 50 y 52 Bis del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla.

Artículo 6.- El Programa promoverá las los estímulos fiscales previstos en el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla y la Ley de Ingresos para el Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal vigente, que impulsen la participación de Propietarios y Desarrolladores que se sujeten al presente Programa.

4.1. Predial.

Artículo 7.- Los Propietarios de los inmuebles participantes en el Programa, tendrán acceso a los estímulos fiscales sobre el impuesto predial previstos en el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla y la Ley de Ingresos para el Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal vigente.

Artículo 8.- En el caso de que existan adeudos generados por falta de pago de ejercicios fiscales anteriores por concepto del impuesto predial, los Propietarios de los inmuebles participantes en el Programa, podrán solicitar la condonación de los mismos, en términos del Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla.

4.2. ISABI.

Artículo 9.- Los Desarrolladores que adquieran los inmuebles objeto del presente Programa, tendrán acceso a los estímulos fiscales sobre el impuesto sobre adquisición de bienes inmuebles previstos en el Código Fiscal y Presupuestario para el Municipio de Puebla y la Ley de Ingresos para el Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal vigente.

4.3. Derechos por Obras Materiales.

Artículo 10.- El pago de Derechos por Obras Materiales se sujetará a lo establecido en los conceptos establecidos en la Ley de Ingresos para el Municipio de Puebla para el ejercicio fiscal vigente.

Capítulo 5. Inmuebles.

5.1. Inmuebles Objeto del Programa.

Artículo 11.- Lo son los diferentes inmuebles que se ubiquen dentro del Centro Histórico que cumplan cualquiera de las siguientes características:

- a. Inmuebles Catalogados.
- b. Predios baldíos que se encuentren con o sin barda perimetral.
- c. Inmuebles que impliquen riesgo para sus poseedores y transeúntes, debiendo contar con un dictamen emitido por la Unidad Operativa de Protección Civil.

5.2. Incorporación de Inmuebles en el Programa.

Artículo 12.- Para la incorporación de inmuebles en el Programa, los Propietarios y Desarrolladores, deberán de firmar los Convenios respectivos, en los que deberá de hacerse constar el compromiso para que firmen dentro de los siguientes 20 días hábiles cualquiera de los siguientes contratos respecto del inmueble:

- I. Compraventa, y
- II. CODS.

6. Ejecución.

6.1. Convocatoria.

Artículo 13.- El procedimiento para la incorporación de inmuebles al Programa, será el siguiente:

- I. Una vez publicadas las presentes Reglas en el Periódico Oficial del Estado, la Gerencia y la Comisión de manera conjunta emitirán convocatoria a Propietarios y Desarrolladores, que estén interesados en participar en el Programa.

La convocatoria se publicará durante tres días consecutivos en un periódico de circulación local y en la página electrónica oficial del H. Ayuntamiento pueblacapital.gob.mx.

Aunado a lo antes mencionado, la Gerencia y la Comisión podrán invitar directamente a Propietarios de Inmuebles que presenten un deterioro notorio o lotes baldíos, a través de oficio.

- II. Los Propietarios y desarrolladores interesados en participar en el Programa, deberán de acudir a registrarse para los Talleres en las oficinas que ocupa la Comisión, en 4 Oriente número 11 Planta baja segundo patio Colonia Centro de lunes a viernes hábiles en un horario de 9:00 a 14:00 horas durante los meses de diciembre 2017, enero y febrero 2018. Debiendo presentar la siguiente información:

- a) Los Propietarios deberán entregar la documentación que permita acreditar su personalidad y la legítima propiedad del o los inmuebles y su ubicación.
- b) Los Desarrolladores, deberán presentar la documentación que los identifique y en caso de tratarse de personas morales, deberán de documentación que acredite la constitución de la misma y su representación legal.

La documentación que presenten Propietarios y Desarrolladores deberá de ser en copias simples o certificadas y presentar originales para su cotejo, debiendo señalar sus datos de contacto (domicilio para recibir notificaciones, número telefónico y/o correo electrónico);

- III. Una vez acreditada la propiedad, la Comisión notificará a los Propietarios y Desarrolladores interesados las fechas en que deberá de acudir al Taller en los horarios que le correspondan y que se verificarán los días 22 de diciembre de 2017, 31 de enero y 28 de febrero, estos dos últimos del año 2018.

Los Talleres se realizarán en las oficinas determinadas en la fracción I del presente artículo y estarán a cargo de la Gerencia.

En el caso de que se presenten más propietarios y desarrolladores interesados en participar en el Programa la Gerencia y la Comisión de común acuerdo continuarán hasta por otros tres meses más el registro de participantes y Talleres;

- IV. Los Talleres que se realicen, tendrán como principal objetivo informar a los Propietarios y Desarrolladores las acciones que comprende el Programa, procurando el acercamiento entre ellos para establecer las acciones que prevé el Programa;

- V. Si durante los talleres algún Propietario manifiesta que es su voluntad participar en el Programa, esté deberá de entregar solicitud, dirigida al Gerente, describiendo el inmueble con el que participa, conteniendo fecha y firma autógrafa del solicitante así como su domicilio y teléfono; acompañada a la misma por copia simple de la siguiente documentación:

- a) Credencial de Elector;
- b) CURP;
- c) Carta compromiso, la cual establecerá el compromiso de suscribir el CODS;
- d) Comprobante domiciliario, y
- e) Escritura y/o otra documentación que permita acreditar la legítima propiedad del inmueble.

- VI. La solicitud deberá de entregarse dentro de los tres días hábiles siguientes a la fecha en que se efectuó el Taller respectivo, y

- VII. La Gerencia y la Comisión participarán de manera conjunta a fin de vincular a los Propietarios que hubieran entregado la solicitud con los Desarrolladores interesados para invertir en el inmueble o lote baldío correspondiente, a través de la suscripción del Convenio respectivo.

6.2. El Convenio

Artículo 14.- El Convenio será el documento en que se haga constar que es voluntad del Propietario y Desarrollador, su compromiso de sujetarse a las presentes Reglas del Programa, suscribiendo posteriormente un contrato de compraventa o un CODS.

En la suscripción del mismo participará la Gerencia, a fin de constatar la expresión de las voluntades de incorporarse al Programa.

Artículo 15.- El Convenio establecerá las obligaciones y derechos de Propietarios y Desarrolladores, así como de los incentivos y prerrogativas que concederá el H. Ayuntamiento para la edificación de vivienda en los lotes correspondientes, siempre que se cumplan la normatividad que en materia de Desarrollo Urbano resultan aplicables.

Artículo 16.- Para la firma del Convenio se deberá de considerar lo siguiente:

- La elaboración del Convenio estará a cargo de la Gerencia quien solicitará la revisión correspondiente a la Sindicatura;
- Deberá ser firmado al calce y rubricado en cada una de sus páginas por el Propietario, el Desarrollador y la Gerencia;
- La Vigencia del Convenio será de 6 meses a partir de su suscripción;
- El principal objeto de la firma del Convenio es la obligación del Propietario y Desarrollador de suscribir ante fedatario público un contrato de compraventa o CODS respecto del Inmueble que cumple con lo establecido en las presentes Reglas, el cual deberá de ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad dentro de los siguientes 15 días hábiles posteriores a su suscripción.

Artículo 17.- Tratándose de la firma de un CODS, desde el Convenio se establecerá:

- I. La obligación de las Partes de respetar:
 - a) Número de Viviendas autorizadas a cada lote;
 - b) COS y CUS autorizados, y
 - c) Número de cajones de estacionamiento;
- II. Que el CODS deberá de inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, y
- III. Que se establezca como mínimo el 18% del producto de la venta de las viviendas.

Artículo 18.- Para los casos en que el Propietario y Desarrollador suscriban contrato de compraventa el importe de la venta no podrá ser menor al valor catastral del inmueble, y tampoco será mayor al valor que resulte de sumar el 20 por ciento correspondiente al valor catastral del Inmueble.

Artículo 19.- El Desarrollador que se encargue de la construcción de vivienda, tendrá los siguientes derechos y obligaciones:

- I. Solicitar al H. Ayuntamiento, previa aprobación del proyecto, las licencias, permisos, constancias y demás autorizaciones de carácter municipal que sean necesarias para el inicio de trabajos para su construcción;

- II. Realizar los pagos de derechos y demás contribuciones sujetándose a lo establecido en el Programa y la Ley de Ingresos del ejercicio correspondiente;
- III. Realizar los trámites necesarios ante los distintos órdenes de gobierno, que le permitan contar con los permisos y demás autorizaciones que no correspondan otorgar a la autoridad municipal, para la ejecución de trabajos de edificación en el predio;
- IV. Respetar en todo momento el proyecto autorizado por el H. Ayuntamiento;
- V. Solicitar la asesoría del H. Ayuntamiento para la realización de cualquier trámite durante la ejecución de la obra;
- VI. Entregar dentro de los 20 días hábiles siguientes a la firma del Contrato por el que hubiere adquirido los derechos para la construcción de vivienda, el proyecto ejecutivo a edificarse, mismo que deberá de sujetarse, al contenido del Programa Parcial por lo que hace al uso de Suelo, número de viviendas, respetando el COS, CUS y el número de cajones de estacionamiento establecidos en dichas bases; debiendo acompañar el proyecto estructural respectivo;
- VII. Informar al H. Ayuntamiento respecto de cualquier problema que presente durante la ejecución de la obra;
- VIII. Informar al H. Ayuntamiento respecto de las ventas que realice de las viviendas;
- IX. Tramitar la terminación de obra correspondiente ante la autoridad Municipal, dentro de los seis meses siguientes a la entrega de la Licencia de Construcción correspondiente, y
- X. Las demás que establezcan los diferentes ordenamientos que resulten aplicables.

6. Equidad de Género.

Artículo 20.- Toda referencia, incluyendo cargos y puestos mencionados en las presentes Reglas, al género masculino lo es para el género femenino, cuando su texto y contexto no se establezca que es expresamente que es para uno u otro género.

7. Derechos Humanos.

Artículo 21.- Las y los servidores públicos deben promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de todas las personas relacionadas con la operación del Programa, especialmente de aquellas que se encuentran en situación de vulnerabilidad, de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

En cumplimiento a los derechos de igualdad y no discriminación, se brindará en todo momento un trato digno y de respeto a toda la población. Las Reglas de Operación deberán interpretarse de conformidad con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los Tratados Internacionales de la materia, favoreciendo en todo tiempo la perspectiva de género y la protección

más amplia para las personas, en armonía con la cobertura, disposición presupuestal, requisitos de elegibilidad y objetivos del Programa

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se somete a consideración de este Honorable Cuerpo Colegiado el siguiente:

D I C T A M E N

PRIMERO.- Se aprueba en lo general y en lo particular el Programa de Regeneración de Inmuebles en el Centro Histórico y sus Reglas de Operación, en los términos señalados en el considerando XV del presente Dictamen.

SEGUNDO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento realice las gestiones necesarias ante la Secretaría General de Gobierno del Estado de Puebla, para que el presente Dictamen se publique por una sola ocasión en el Periódico Oficial del Estado de Puebla.

TERCERO.- Se instruye a la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural, y a la Comisión de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente realice las gestiones correspondientes para la publicación de la convocatoria a que se refieren las Reglas de Operación del Programa de Regeneración de Inmuebles del Centro Histórico durante tres días consecutivos en un periódico de circulación local y en la página electrónica oficial del Honorable Ayuntamiento pueblacapital.gob.mx.

CUARTO.- Se solicita al C. Presidente Municipal instruya a la Gerencia del Centro Histórico y Patrimonio Cultural, a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Sustentabilidad, a la Tesorería Municipal, así como a todas las Dependencias y Entidades de la Administración Pública Municipal a las que sea aplicable a efecto de que realicen las gestiones necesarias para que en el ámbito de su competencia, ejecuten todas las acciones inherentes al cumplimiento del presente Dictamen.

T R A N S I T O R I O S

PRIMERO.- El presente Programa de Regeneración de Inmuebles en el Centro Histórico y sus Reglas de Operación son de orden general y entrarán en vigor un día después de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SEGUNDO.- Las Reglas de Operación del Programa de Regeneración de Inmuebles en el Centro Histórico estarán vigentes durante la vigencia del Programa o hasta la emisión de nuevas Reglas.

A T E N T A M E N T E

**CUATRO VECES HEROICA PUEBLA DE ZARAGOZA, A 09 DE NOVIEMBRE DE 2017.
LA COMISIÓN TRANSITORIA PARA LA REGENERACIÓN DE LA HABITABILIDAD,
MOVILIDAD, ESPACIO PÚBLICO Y PRODUCTIVIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO Y SUS
BARRIOS**



**REG. ADÁN DOMÍNGUEZ SÁNCHEZ
PRESIDENTE**



**REG. FÉLIX HERNÁNDEZ HERNÁNDEZ
VOCAL**



**REG. MYRIAM DE LOURDES
ARABIAN COUTTOLENC
VOCAL**



**REG. MIGUEL MÉNDEZ GUTIERREZ
VOCAL**

**REG. JUAN PABLO KURI CARBALLO
VOCAL**



**REG. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ
LÓPEZ
VOCAL**

