

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 Ravitalización 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 28, 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 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 calor 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.

TRANSITORIOS

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.

ATENTAMENTE

**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 GUTIÉRREZ
VOCAL**

**REG. JUAN PABLO KURI CARBALLO
VOCAL**


**REG. GABRIEL OSWALDO JIMÉNEZ
LÓPEZ
VOCAL**