

## H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara

Presente.



El que suscribe, Miguel Zarate Hernández, en mi carácter de regidor integrante de este Órgano de Gobierno Municipal, y en uso de la facultad que me confieren los artículos 90 y 91 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, someto a su consideración la presente iniciativa de acuerdo con turno a comisión, **que tiene por objeto el desarrollo de una normatividad y esquemas pertinentes para incentivar el uso de la figura de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano en el caso de las fincas y espacios con valor patrimonial**, de conformidad con la siguiente:

### Exposición de motivos

La equidad es uno de los preceptos que la autoridad debe establecer en todas y cada una de sus políticas públicas, es por ello que la potencialidad de desarrollo de los predios urbanos que contienen fincas o espacios patrimoniales ha generado debate respecto a cómo compensar su imposibilidad de aprovechar todo ese potencial debido a su calidad de inmueble o espacio patrimonial y la protección que de ellos se debe de hacer.

Frente a esta necesidad surgió la figura de Transferencia de derechos de desarrollo urbano, que en su esencia permite que estas fincas o espacios patrimoniales compensen ese potencial de desarrollo con un beneficio financiero.

Durante varios años, esta reglamentación ha presentado ajustes y a la fecha se encuentra de la siguiente manera.

**El Código Urbano para el Estado de Jalisco establece:**

**Artículo 5°.** Para los efectos de este Código, se entiende por:

LXXV. Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano: Conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas y a la reglamentación municipal, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del Ayuntamiento;

**Artículo 145.** Las acciones de conservación de los centros de población se podrán regular y promover mediante:

VIII. El otorgamiento de estímulos y la transferencia de derechos de desarrollo conforme a las disposiciones que se indican en el artículo 150 del presente Código;

**Artículo 150.** La reglamentación expedida por los ayuntamientos, que defina la clasificación y normas técnicas de los usos y destinos del suelo, se harán de conformidad con:

VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;

Por su parte el **Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara** determina la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, los predios susceptibles a ser generadores de dicha transferencia, el proceso de sesión de derechos, mecanismos de recaudación y otros referentes su funcionamiento., los cuales se insertan a continuación:

**Artículo 97.** La Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, permite ceder los derechos excedentes o totales de potencial edificable, expresados en metros cuadrados, que le corresponden a un Predio, en favor de otro, con base en las disposiciones establecidas en los instrumentos de

planeación urbana municipal, y aplica únicamente entre predios generadores y receptores de Derechos de Desarrollo Urbano.

Los predios que se encuentren fuera de la delimitación de áreas generadoras y receptoras no podrán acceder al mecanismo de Transferencia. Únicamente podrán acceder al Incremento de Coeficiente de Utilización del Suelo, ICUS, establecido en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano. (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)

**Artículo 98.** Los predios generadores de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, serán los siguientes:

- I. Las fincas que en los inventarios estatales o municipales de patrimonio cultural edificado se encuentran clasificadas como:
  - a) Monumento Histórico por Determinación de Ley;
  - b) Monumento Histórico Civil Relevante;
  - c) Monumento Artístico;
  - d) Inmueble de Valor Artístico Relevante; y
  - e) Inmueble de Valor Artístico Ambiental, siempre que se determine imposibilidad de adaptación. Estos solo podrán emitir derechos de desarrollo sobre el potencial computado como la resta de la superficie edificable del CUS e ICUS, menos la superficie que no puede ser aprovechable por la restricción normativa del patrimonio edificado.
- II. En el caso de los predios en áreas clasificadas como no urbanizables (NU), el propietario podrá transferir 100% del CUS básico y el ICUS, contenido las normas establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Los predios generadores que agoten los derechos de desarrollo transferibles asignados por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, quedarán inhabilitados para transferir. (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria

celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)

**Artículo 99.** Los predios receptores de transferencia de derechos de desarrollo podrán incrementar la superficie edificable establecida en los Planes Parciales, deben cumplir con las Normas de Control de la Urbanización y Edificación, la compatibilidad de usos de su respectiva zona y las normas urbanísticas generales. Los predios receptores, se identificarán con la clave RTD en los Instrumentos Planeación Urbana.

Éstos podrán recibir un potencial edificable equivalente a 25% mayor que el resultado de sumar el CUS e ICUS señalados en las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación de la zona en donde se ubique el predio receptor.

El Plan Rector del PIUE podrá establecer un porcentaje de la recepción de derechos mayor para los predios receptores que se encuentren dentro de los PIUE, el cual no podrá ser en ningún caso mayor al 50%.

El propietario del Predio receptor podrá adquirir Derechos de Desarrollo Urbano aun cuando haya sido autorizado el Incremento de Coeficiente de Utilización del Suelo, ICUS, en los términos establecidos en la Ley de Ingresos para el Municipio de Guadalajara. (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 11 de diciembre de 2017 y publicada el 20 de diciembre de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)

**Artículo 100.** La Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano es promovida por el solicitante receptor, cuyo predio sea susceptible de realizar tal acción; y estará controlada por la Dirección en coadyuvancia con la Dirección de Innovación Gubernamental, mediante la utilización de las plataformas digitales para el Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, los procedimientos, la participación de dependencias y la creación del Fondo del Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano para tal fin. (Esta reforma fue aprobada en sesión

ordinaria celebrada el 07 de abril de 2017 y publicada el 24 de abril de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)

**Artículo 101.** La Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano se realiza mediante el siguiente procedimiento:

- I. El solicitante receptor deberá realizar el trámite en la Ventanilla de Dictaminación de la Dirección de Ordenamiento del Territorio, mediante la solicitud de Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, donde deberá indicar los metros cuadrados adicionales a lo que el CUS establece;
- II. Acreditación de la propiedad del Predio receptor de la Transferencia, mediante escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, o carta notarial que compruebe su proceso de inscripción;
- III. Presentar anteproyecto de edificación mediante planos con planta, alzados y secciones, escala 1:100 y en formato digital, con cuadro de áreas por nivel; y
- IV. La Dirección evaluará técnicamente la solicitud, emitiendo Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos con la Certificación de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano. En caso de ser procedente, registrará dicha Transferencia en su Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, a fin de cuantificar los metros cuadrados de construcción cedidos y lo remanente del área generadora. Tendrá un plazo de 30 días hábiles para la emisión del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos con la Certificación de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano.

**Artículo 102.** El mecanismo de recaudación de la Transferencia de

para el Municipio de Guadalajara, así como para el ejercicio fiscal vigente mediante el siguiente procedimiento.

El potencial transferible de los Derechos de Desarrollo para un Predio receptor, será igual al diferencial existente entre la superficie máxima de construcción, y la superficie construida del estado actual, multiplicada por el Coeficiente de Ocupación del Suelo, COS, establecido para el Área Urbana correspondiente en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, y el resultado se expresará en metros cuadrados que se agregan a la superficie máxima de construcción.

**Artículo 103.** La Dirección, en conjunto con la Dirección de Catastro y la Tesorería Municipal deberán implementar el Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, previsto en el artículo 5, fracción LXXV del Código; una base de datos que será alimentada desde las atribuciones previstas para cada una de estas dependencias, para la cuantificación de metros cuadrados transferibles y recibidos, incluido en cada área delimitada como generadora o receptora de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano. Este Sistema deberá contar con una ficha técnica para cada Predio con clave catastral vinculada, y estará publicado en una plataforma de sitio Web para consulta pública y transparente de la información contenida en dicho sistema.

**Artículo 104.** Los predios registrados en el Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano deberán cumplir los siguientes requisitos para acceder a la recepción de Derechos de Desarrollo Urbano:

- I. Para los predios incluidos en áreas generadoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano:
  - a) Boleta de Impuesto Predial pagado en el año del ejercicio fiscal vigente;
  - b) Escritura del Predio inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y

c) En caso de ser finca patrimonial, la ficha técnica emitida por la Dirección de Ordenamiento del Territorio y la opinión de la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco.

II. Para los predios incluidos en áreas receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano:

a) Boleta de Impuesto Predial pagado en el año del ejercicio fiscal vigente;

b) Escritura del Predio inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio; y

c) En caso de que el Predio tenga una edificación existente, presentar plano arquitectónico con vistas en planta, alzado y secciones, con el objeto de proporcionar elementos para el análisis de coeficientes de la edificación.

**Artículo 105.** La Dirección deberá administrar el Inventario y Catálogo del Patrimonio Cultural Urbano Arquitectónico y de los predios de Valor Natural Ambiental del Municipio, instrumento que almacenará la información relativa al estado de conservación de la finca, su valor artístico, su planta física, el potencial de desarrollo de cada Predio respecto a las Normas de Control a la Urbanización y Edificación establecidas para la Zonificación Secundaria en los Planes Parciales, así como su historial de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, mismo con la que podrá emitirse la ficha técnica para la obtención del ingreso al Sistema de Registro de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano. (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 07 de abril de 2017 y publicada el 24 de abril de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)

**Artículo 106.** Derogado. (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 07 de abril de 2017 y publicada el 24 de abril de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)

**Artículo 107.** El mecanismo de recaudación de la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano se calcula con base en la Ley de Ingresos para el Municipio de Guadalajara, para el ejercicio fiscal vigente.

**Artículo 108.** Deberá crearse el Fondo del Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, que captará los recursos por la administración de la Transferencia, a través de la Tesorería Municipal, previo convenio. Estos recursos serán ejercidos por la 56 Dirección de Obras Públicas, en favor de la restauración y conservación continua de las fincas patrimoniales de las cuales procederán los ingresos relativos a la generación de Derechos de Desarrollo Urbano, así como en favor de las Áreas Naturales Protegidas por decreto para su restauración y conservación continua. Las transacciones por este concepto, estarán relacionados y publicados en un informe semestral, siendo junio y diciembre los meses para esta declaración, a través en el sitio Web del Ayuntamiento de Guadalajara.

**Artículo 109.** Los recursos recaudados por el ejercicio del mecanismo de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, deberán ser ingresados por conducto de la Hacienda Municipal, en los términos de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y de la Ley de Ingresos vigente para el Municipio. La Tesorería Municipal en la iniciativa de Presupuesto de Egresos de cada año, establecerá que los recursos recaudados se asignarán estrictamente a las áreas generadoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, bajo los siguientes fondos: (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 07 de abril de 2017 y publicada el 24 de abril de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)

- I. Fondo de Renovación Urbana: Para áreas urbanas identificadas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y PIUE, para el mejoramiento y reposición de infraestructura hidrosanitaria, de alumbrado público, así como la mejora de la imagen urbana de

dichas áreas, deberán emplearse estos recursos en los proyectos planteados para la administración;

II. Fondo para Conservación y Ampliación de Espacios Públicos: Para Áreas Naturales Protegidas por decreto, parques y plazas públicas, así como instalaciones deportivas, deberán emplearse estos recursos en los proyectos planteados para la administración;

III. Fondo para la Conservación del Patrimonio Cultural Arquitectónico: Los recursos serán para la conservación y restauración de las fincas que han generado la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, y su instrumentación estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas, dando prioridad a los elementos del patrimonio edificado identificados como monumentos históricos, monumentos artísticos, bienes inmuebles de valor artístico relevante, así como los que son de valor histórico o artístico ambiental, debiendo emplearse estos recursos en las fincas que han cedido sus derechos; y (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 07 de abril de 2017 y publicada el 24 de abril de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)

IV. Fondo para el Equipamiento en Materia de Protección Civil: Los recursos se destinarán para la compra y mantenimiento de equipo para garantizar la seguridad de la población en caso de cualquier contingencia.

**Artículo 110.** El apoyo económico proveniente del fondo, para la conservación del patrimonio cultural arquitectónico, será entregado al propietario o representante legal del Predio que generó los Derechos de Desarrollo Urbano, debidamente inscrito en el Inventario y Catálogo del Patrimonio Cultural Arquitectónico del Municipio de Guadalajara, o en los inventarios de competencia estatal y federal; y deberá ser aplicado por la

Dirección de Obras Públicas a las Obras de Restauración 57 y Conservación de las Fincas Generadoras de Derechos de Desarrollo Urbano. (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria celebrada el 07 de abril de 2017 y publicada el 24 de abril de 2017 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)

**Artículo 111.** La Dirección emitirá, mediante el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, la certificación de la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, y el propietario o promotor deberá acreditar la inscripción al Sistema de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, así como las claves catastrales de los predios contenidos en las respectivas áreas generadoras y receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano.

**Artículo 112.** La Dirección solicitará los requisitos técnicos que procedan, para la emisión del Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos con la certificación de la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano.

**Artículo 113.** La Dirección deberá solicitar los estudios de impacto urbano o dictámenes técnicos de las dependencias competentes requeridos para acreditar la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano: Ambiental, de Movilidad, Infraestructural y de Imagen Urbana, y los que apliquen según la particularidad de la ubicación del Predio y el tipo de proyecto.

**Artículo 114.** El Predio que sea acreedor a la recepción de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, se sujetará al otorgamiento de áreas de cesión en apego al Capítulo 7 del Título Segundo de este Reglamento.

Por su parte los planes parciales de desarrollo urbano en el Capítulo 9. Norma Urbanística 9: Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano refiere al respecto

#### **Artículo 57. Objetivo de la norma.**

1. Establecer las generalidades del sistema de transferencia de derechos de desarrollo urbano como complemento a la normatividad referente a la Transmisión de Derechos de Desarrollo Urbano en el Municipio.

#### **Artículo 58. Definición.**

1. Cesión de los derechos excedentes o totales de la superficie edificable que le corresponden a un propietario respecto de su predio, en favor de un tercero, sujetándose a las disposiciones del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, conforme a la legislación estatal y municipal en la materia.

#### **Artículo 59. Alcance.**

1. La transferencia de derechos de desarrollo urbano será aplicable a los lotes indicados en el Plano Complementario 3 (C3) del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, en apego a las siguientes distinciones:
  - a. Áreas generadoras de transferencia de derechos de desarrollo (GTD). Los predios mencionados en el numeral 3 del artículo 60, contenidos en dichas áreas, serán predios generadores.
  - b. Áreas receptoras de transferencia de derechos de desarrollo (RTD). Los predios contenidos en dichas áreas serán predios receptores.
2. El potencial transferible para cada lote será computado como la resta de la superficie edificable del CUS e ICUS, menos la superficie que no puede ser aprovechable ya sea por la restricción normativa del patrimonio edificado o derivado de la legislación ambiental.
3. Se excluyen de transferir los lotes de titularidad pública, en cualquiera de los usos.

#### **Artículo 60. Regulación.**

1. El procedimiento para la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano será el que se establezca en el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, observando lo siguiente:

a. Los predios receptores podrán incrementar la superficie edificable establecida en el Presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, debiendo cumplir con el resto de las Normas de Control de la Urbanización y Edificación, la Compatibilidad de Usos de su respectiva Zona y las Normas Urbanísticas Generales.

b. Los predios generadores que agoten los derechos de desarrollo transferibles asignados por el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano, quedarán inhabilitados para transferir.

2. Condiciones de aprovechamiento de los predios indicados como Receptores:

a. Podrán recibir un potencial edificable equivalente a un veinticinco por ciento (25%) mayor que el resultado de sumar el CUS e ICUS señalados en las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación del Anexo b de la estrategia 3 (E3b) de la zona en donde se ubique el predio receptor.

b. El Plan Rector del PIUE podrá establecer un porcentaje de la recepción de derechos mayor para los predios receptores que se encuentren dentro de los PIUE, el cual no podrá ser en ningún caso mayor al cincuenta por ciento (50%).

3. Condiciones de aprovechamiento de los predios indicados como Generadores:

a. En el caso de los perímetros de protección al patrimonio, sólo podrán emitir derechos de desarrollo equivalente al CUS e ICUS, aquellos predios que en los inventarios estatales o municipales de patrimonio cultural edificado señalen la existencia de fincas clasificadas como:

i. Monumento Histórico por Determinación de Ley.

ii. Monumento Histórico Civil Relevante.

iii. Monumento Artístico.

iv. Inmueble de Valor Artístico Relevante.

v. Inmueble de Valor Artístico Ambiental, siempre que se determine imposibilidad de adaptación.

b. En el caso de los predios en áreas clasificadas como no urbanizables (NU), no será permitido utilizar el potencial edificable expresado en ICUS, por lo que el propietario podrá emitir el cien por ciento (100%) del mismo, cuando esté indicado el Anexo b de la estrategia 3 (E3b).

**La Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2021, señala en el Capítulo II:**

**Artículo 36.** Son objeto de Contribuciones Especiales los predios susceptibles al incremento del Coeficiente de Ocupación del Suelo (ICOS), al incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (ICUS) y a la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, siempre y cuando, se encuentren señalados en los Instrumentos de Planeación Urbana vigentes, así lo determinen las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación, y sean solicitados a la autoridad competente por la o el propietario o poseedor del predio, los cuales serán los sujetos de contribución.

I. Para el caso del Incremento en los Coeficientes de Ocupación del Suelo y de Utilización del Suelo (ICOS e ICUS), la unidad para el cálculo de la contribución, será la de metros cuadrados (m<sup>2</sup>), y se cobrará de acuerdo con los metros cuadrados que resulte de la diferencia entre el Coeficiente de Ocupación del Suelo o de Utilización del Suelo (COS y CUS) señalado en el Plan Parcial vigente correspondiente, expresado en metros cuadrados, y los metros cuadrados solicitados, no pudiendo rebasar el coeficiente máximo de ICOS e ICUS indicado en el mismo Instrumento, y su tarifa será de \$1,310.00 por cada metro cuadrado que se autorice de incremento.

II. Para el caso de aquellos predios que, en las Normas de Control de la Urbanización y la Edificación, no se contemple el Incremento en los

ICUS), sólo se podrá autorizar hasta un 5% de incremento en ambos Coeficientes, cuando la o el propietario o poseedor así lo solicite, con una tarifa de \$1,310.00 por cada metro cuadrado que se autorice de incremento.

Este 5% de incremento en los coeficientes, constituirá el tope máximo del porcentaje de tolerancias en superficie construida, al que se refiere el artículo 143 del Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara.

III. Para el caso de la Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, sólo podrá aplicarse en aquellos predios señalados en los Instrumentos de Planeación Urbana vigentes, como Receptores de Transferencia de Derechos de Desarrollo (RTD), y la unidad para el cálculo de la contribución, será la de metros cuadrados (m<sup>2</sup>), y se cobrará de acuerdo con los metros cuadrados que indique el solicitante, tomando como base el Coeficiente de Ocupación del Suelo o de Utilización del Suelo Incrementados (ICOS e ICUS) o, en su defecto, el Coeficiente de Ocupación del Suelo o de Utilización del Suelo (COS y CUS) señalado en el Instrumento de Planeación Urbana correspondiente vigente. La tarifa por metro cuadrado, será el establecido para el predio, en las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Guadalajara vigente al momento de la autorización, y se apegará al procedimiento establecido en la normatividad municipal vigente.

**Artículo 37.** Son objeto de Contribuciones Especiales, aquellos predios o edificaciones, que se sujeten a las Disposiciones Administrativas que resulten aplicables, y sean solicitados a la autoridad competente, por el propietario, poseedor o desarrollador del predio, los cuales serán los sujetos de contribución, donde la tarifa de la Contribución será el siguiente:

I. Tomando como base la Norma Técnica publicada en las Disposiciones Administrativas que resulten aplicables, la tarifa por metro cuadrado excedente de construcción será de \$1,310.00 siempre y cuando, la

excedencia de la construcción, se encuentre entre el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) o el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) base, y los Coeficientes Incrementados (ICOS e ICUS), señalados en dicha Norma Técnica.

II. Tomando como base las Disposiciones Administrativas que resulten aplicables, la tarifa por metro cuadrado excedente de construcción, será la establecida por metro cuadrado para el predio en particular, en las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Guadalajara vigente al momento de la solicitud, siempre y cuando, la construcción haya rebasado los Coeficientes Incrementados (ICOS e ICUS) señalados en dicha Norma Técnica, o los Coeficientes base (COS y CUS). Para el caso de aquellos predios que las Disposiciones Administrativas que resulten aplicables, no se contemple el Incremento en los Coeficientes de Ocupación del Suelo y de Utilización del Suelo (ICOS e ICUS), se podrá autorizar hasta un 5% de incremento en ambos Coeficientes, cuando el propietario o poseedor así lo solicite, con una tarifa de \$1,310.00 por cada metro cuadrado que se autorice de incremento; cuando el incremento en los Coeficientes de Ocupación del Suelo y de Utilización del Suelo exceda de dicho 5%, la tarifa por metro cuadrado excedente de construcción, será la establecida por metro cuadrado para el predio en particular, en las Tablas de Valores Unitarios de Terrenos y Construcciones del Municipio de Guadalajara vigente al momento de la solicitud.

- IV. Cuando los predios se localicen dentro de un radio de hasta 500 metros de distancia de un corredor de transporte público masivo tales como el BRT, Tren Ligero y análogos, la tarifa por metro cuadrado excedente de construcción, será de \$1,310.00 de manera general.

Ahora, en la pasada Sesión de Ayuntamiento celebrada el 30 de junio del 2021 el presidente municipal interino Eduardo Fabián Martínez Lomelí, presentó una iniciativa que busca abrogar el Reglamento del Programa de Rendensificación

de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara, en el que se hace referencia de la duplicidad de normas y la complejidad en su reglamentación de la transferencia de derechos de desarrollo (dicha iniciativa se adjunta a la presente).

Con estos antecedentes de legislación y reglamentación al respecto, se celebraron reuniones con diferentes actores inmersos en el tema, para conocer en una primera ronda su opinión con respecto a cómo se opera la transferencia de derechos de desarrollo urbano en el Municipio de Guadalajara. A dichas reuniones asistieron las siguientes personas:

- Un servidor, Regidor Miguel Zarate Hernández, como presidente de la Comisión Edilicia de Asuntos y Coordinación Metropolitana del Ayuntamiento de Guadalajara
- Arq. Erick González Santos, Director de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Instituto Jalisciense de la Vivienda.
- Arq. Jesús Torres Vega, Vicepresidente de Vivienda de la Cámara Mexicana de la Industria de la construcción.
- Arq. Héctor Ortiz Mariscal, miembro del Consejo Directivo del Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco.
- Arq. Otilia Pedroza, Directora del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara
- Dr. José Luis Águila, Director de Ordenamiento del Territorio del Municipio de Guadalajara.
- Arq. Ricardo Alcocer Vallarta, secretario técnico de la Comisión Edilicia de Asuntos y Coordinación Metropolitana del Ayuntamiento de Guadalajara

En las mencionadas reuniones se recibieron los siguientes comentarios generales:

#### **Con referencia a la transferencia de derechos de desarrollo**

- Que el proceso sea lo más sencillo para los interesados generadores y receptores, y que haya un beneficio tangible para las fincas patrimoniales.
- Generar un padrón o banco de fincas patrimoniales sujetas a la generación de derechos, gubernamentales o particulares, y así tener una cuantificación de las superficies que se pueden promover a predios receptores.
- Que la “oferta” de derechos de desarrollo sea más atractiva que pagar el ICUS.
- Que del precio que se pacte, se determine una parte para el mantenimiento de la finca, otra parte para el propietario del inmueble generador, y otra parte para el organismo administrador designado por el ayuntamiento (puede ser el patronato o el IMUVI, o ambos), los porcentajes se sujetaran al deterioro de la finca.
- Determinar claramente quien evalúa, presupuesta y se hace responsable de dar el mantenimiento a la finca.
- Los derechos se pueden revender cada determinado ciclo o de manera progresiva, por ejemplo cada 5 o 10 años, o a partir del 5 año cada año, etcétera, siempre y cuando se conserve en buen estado la finca
- También contemplar esquemas innovadores como subastas de derechos, mezcla entre derechos de desarrollo e ICUS, etcétera.
- Ofertar derechos más económicos para vivienda social.
- Una amplia campaña de difusión del programa para conocimiento de todos los propietarios y de los desarrolladores.
- Que se plasme el proceso y la información en el visor urbano.

Adicionalmente, recibimos opiniones como complemento a las reuniones celebradas con los expertos por parte del Doctor Luis Águila y la Arq. Otilia Pedroza

Las ideas generales que nos compartió el Doctor Luis Águila aparecen a continuación:

## **“Pasos versión 1**

1. DOT emite Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos por cada predio certificando sean generador y receptor, así como normas de control de la edificación y edificación que les corresponden.
2. Ingreso de solicitud de Factibilidad de Transferencia:
  - a) Se verifican los metros que puede transferir el predio generador.
  - b) Se cuantifica el coeficiente adicional para el predio receptor.
3. Solicitud de licencia de construcción:
  - a) Suscripción de convenio (obligaciones de pago con el particular y el Ayuntamiento e intervención de fincas generadoras).
  - b) Presentación de proyecto y planos de intervención a fincas generadoras.
  - c) Visto bueno de Secretaría de Cultura o INAH para la intervención.
  - d) Emisión de las licencias.
4. Registro en Catastro, Obras Públicas, Ordenamiento del Territorio y Registro Público de la Propiedad, de coeficientes cedidos y recibidos por los predios.
5. Certificado de Habitabilidad:
  - a) Verificación de cumplimiento de los términos del convenio.
  - b) supervisión de obras.
  - c) Emisión de certificado.

## Pasos versión 2

1. Patronato elabora Padrón de Predios Generadores Prioritarios (proceso paralelo).
  - a. **Entradas:** No se requiere, no es trámite, es acción directa del Patronato.
  - b. **Procesos:** El Patronato sale a campo a identificar las fincas patrimoniales prioritarias, identifica a los propietarios y gestiona su integración al padrón. Si un desarrollador promueve una Transferencia de Derechos de Desarrollo y el Patronato no tiene fincas prioritarias para ofrecer, entonces el desarrollador podrá integrar otros predios generadores, preferentemente en la misma zona.
  - c. **Salida:** El resultado es un padrón con fichas técnicas de las fincas generadoras prioritarias, donde se identifican los metros cuadrados edificables cuyos derechos se pueden ceder, y los criterios del proyecto de conservación. Patronato podría conveniar con Secretaría de Cultura avanzar la dictaminación del nivel de intervención sin necesidad de presentar proyecto, para agilizar proceso (esto último no es indispensable, pero es deseable).
2. DOT emite Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos (TUDE) por cada predio generador y receptor.
  - a. **Entradas:** Los mismos requisitos que siempre.
  - b. **Procesos:** El interesado tramita con normalidad el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, con el fin de obtener la certificación de que su predio está clasificado como Área Generadora de Derechos de

Desarrollo (clave GTD) o Receptora (Clave RTD) en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

- c. **Salida:** Dictamen de trazo, usos y destinos para cada predio generador y receptor.

3. DOT emiten Factibilidad de transferencia

- a. **Entradas:** Promotor ingresa solicitud donde se incluyan los dictámenes de TUDE de los predios GTD y RTD, y en caso de tratarse de predios generadores prioritarios se anexa sus respectivas fichas.

- b. **Procesos:** DOT revisa los predios involucrados, con el resto de normas que pueden incidir en la TDD.

- i. El predio o predios generadores, si no cuentan con ficha del padrón donde se identifique los metros cuadrados transferibles, entonces se considerará que toda su superficie edificada está protegida, y la restante será entonces la transferible. En el proceso de dictaminación con Cultura se podrá perfeccionar este dato si es conveniente.

- c. **Salida:** Documento donde se constatar si es viable la TDD y en qué términos. Se especificarán aspectos relevantes como:

- i. Para el predio receptor, se especificará cuál es el coeficiente adicional de TDD que podrá recibir.

4. Obras públicas revisa los proyectos tanto RTD como GTD, de forma ordinaria.

- a. **Entradas:** trámite normal de licencia de edificación, anexando además factibilidad de transferencia y en su caso las fichas técnicas del padrón de los predios generadores prioritarios.

- b. **Procesos:** Revisa de forma ordinaria tanto el proyecto en predio receptor, como los proyectos de conservación en predio generadores, considerando los lineamientos de los dictámenes de TUDE y la factibilidad de transferencia que emitió la DOT, hasta que obtengan el sello de ingenierías. Los proyectos de conservación en los predios generadores serán enviados para su revisión y ajuste a la Secretaría de Cultura.
  - c. **Salida:** No se emitirán las licencias hasta que se tenga la revisión final de Secretaría de Cultura
5. Cultura/INAH revisan y ajustan proyectos de conservación en predios generadores.
- a. **Entradas:** Procedimiento ordinario, que incluye proyectos sellados por Obras Públicas, y en su caso fichas de padrón del predios generadores prioritarios
  - b. **Procesos:** La autoridad competente en materia de protección al patrimonio solicita los ajustes pertinentes. Si el nivel de intervención no está predefinido en la ficha, entonces se define en este procedimiento. Se considera que la totalidad de la superficie edificada original está sujeta a protección, a menos que la autoridad determine otra cosa.
  - c. **Salida:** Dictamen
6. Sindicatura realiza el convenio:
- a. **Entradas:** Propietarios de predios RTD y GTD se presentan en Sindicatura para realizar el convenio, presentan proyectos de conservación, dictamen de Cultura, factibilidad de transferencia
  - b. **Procesos:** se convoca a personal de obras públicas, dot y patronato para apoyo técnico en la formulación del convenio.

- c. **Salida:** El convenio deberá contener como mínimo:
- i. Precio por metro cuadrado a pagar por TDD
  - ii. Firmado por ambos propietarios (firmado por jurídico?)
  - iii. Anexos:
    - Presupuesto para obras de conservación, avalado por un colegio de profesionistas competente (GTD)
    - Planos sellado de pre-aprobación/ingenieras de Obras (GTD)
    - Dictamen de Cultura/INAH (GTD)
    - Dictámenes de Trazo, Usos y Destinos de ambos predios (RTD y GTD)
    - Factibilidad de transferencia
    - Fianza
    - Calendario de obra
    - Penalidades
7. La Dirección de Obras Públicas emite la licencia de construcción y orden de pago
- a. **Entradas:** sigue el procedimiento normal, pero se añade el convenio.
  - b. **Procesos:** en el cuerpo de la licencia se hará mención del convenio y demás características que sean relevantes para el cumplimiento del mismo.
  - c. **Salidas:** Licencia de construcción y orden de pago. En ésta última se identificarán por separado el concepto pago de la TDD
8. Obras públicas emite certificado de habitabilidad al finalizar los proyectos
9. Sindicatura/jurídico: con el certificado de habitabilidad, realiza el oficio que da por cerrado el convenio, y manda a registrar la transferencia a Catastro y RPP

10. Catastro registra en su sistema la TDD

- a. **Entradas:** Oficio de Sindicatura con la explicación de lo que se debe hacer
- b. **Procesos:** Catastro realiza anotaciones en sus bases de datos a los predios que participaron en la TDD
- c. **Salida:** En Visor Urbano se puede consultar datos públicos concernientes a las TDD

11. Registro Público de la Propiedad registra en su sistema la TDD

- a. **Entradas:** Oficio de Sindicatura con la explicación de lo que se debe hacer
- b. **Procesos:** RPP realiza anotaciones en sus bases de datos a los predios que participaron en la TDD
- c. **Salida:** En el historial de los predios participantes queda asentado todos los datos que permiten identificar la ejecución de la TDD, incluyendo las limitaciones a los predios generadores.”

Así mismo, la Arq. Directora del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara nos compartió los siguientes comentarios:

Dentro de los puntos que se acordaron hacer planteamientos de reforma son las siguientes:

- Mejorar y facilitar el proceso de gestión administrativa de las transferencias de derechos. Esta reingeniería es muy importante para hacer atractivo y viable el relanzamiento de este instrumento.
- Es muy trascendente que se establezcan las premisas, criterios y reglas de operación que permitan favorecer la asignación de los recursos a los proyectos en las fincas generadoras que demuestren el mayor nivel de impacto económico, social y urbano, así como la

calidad de las soluciones arquitectónicas. En ese sentido consideramos prioritario favorecer las intervenciones que no solamente intervengan materialmente las fincas patrimoniales, sino que se incentive la sustentabilidad financiera a futuro de las propiedades, lo cual redundaría en mejores expectativas de que el patrimonio construido se conserve por sus propios medios y recursos. En concreto, se está pensando incorporar la condición de que los interesados en vender sus derechos de desarrollo (Fincas generadoras) presenten un “plan de negocios”, considerando este como un elemento que les dará ventajas ante otros posibles interesados. En este aspecto se tendrá que aparejar un adecuado y eficiente estándar que asegure la transparencia de los procesos y decisiones tomadas.

- Replantear las condiciones reglamentarias y técnicas en las actuales áreas receptoras de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano donde los derechos de desarrollo tengan prelación y/o ventaja sobre la adquisición de otros instrumentos de incremento de potencial como lo es el ICUS.
- Emitir y establecer las reglas y disposiciones de procedimiento, así como todo lo necesario para la operatividad de los derechos de desarrollo. En este rubro lo sustancial es que se definan las dependencias municipales involucradas y por lo tanto las funciones y actividades que deberán realizar cada una de ellas. Cabe mencionar que el IMUVI tiene en operación el programa “Rehabitar el Centro”, en dicho programa el instituto ha desarrollado varias líneas de acción que pueden ser potencializadas en el re-lanzamiento del mecanismo de las transferencias de desarrollo, en particular podemos destacar la “base de datos” donde se tienen relacionada y actualizada información sobre: o Propietarios de fincas patrimoniales con interés de venta y/o aportación para emprender acciones de intervención en

dichas fincas. o Desarrolladores y empresarios interesados en invertir en el Centro Histórico y con especial interés en proyectos de adaptación controlada en fincas patrimoniales. También el IMUVI tiene en operación convenios y agendas de colaboración con entidades de otros órdenes de gobierno, así como organismos ciudadanos que tienen injerencia en el Centro histórico.

- En lo que compete a la Ley de Ingresos consideramos que el precio que deben pagar los predios receptores debe ser igual o menor que lo que se cobra por el ICUS, o en su defecto que se busquen los mecanismos para equiparar el coste beneficio para los interesados en adquirir un incremento de potencial a través de los derechos de desarrollo. Partiendo de estos lineamientos es que se elaborara el proyecto ejecutivo de iniciativa para que en su caso la consideren, observen y validen las Comisiones edilicias correspondientes.

Por todo lo anterior presentamos la iniciativa para revisar la reglamentación, procedimientos y objetivos de la transferencia de derechos de desarrollo urbano que se base en la siguiente

#### **PROPUESTA.**

1. Que se recupere en la norma el espíritu de la transferencia de derechos de desarrollo consistente en dar equidad al uso del potencial de los predios urbanos contenedores de espacios o inmuebles patrimoniales.
2. Que la transferencia de derechos de desarrollo funcione efectivamente para potenciar la recuperación de fincas y espacios patrimoniales en el centro histórico de Guadalajara.
3. Que el proceso de transferencia de derechos de desarrollo, sea operado por el Instituto Municipal de Vivienda de Guadalajara, para generar recurso que apoyen el desarrollo de vivienda en el centro histórico.

4. Que se genere un banco de predios generadores de derechos de desarrollo y un banco de predios receptores de derechos de desarrollo, para regular la oferta y la demanda.
5. Que los adquirientes de derechos de desarrollo, lo hagan en por lo menos el 50% por la vía de transferencia de derechos de desarrollo.
6. Que se analicen y definan las fórmulas de pago de los derechos de desarrollo comparando con el pago de las contribuciones especiales por ICUS para que sean equitativas.
7. Que el Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara genere esquemas de proyectos de desarrollo e inversión inmobiliaria en los predios generadores de derechos de desarrollo para con los recursos obtenidos se desarrollen viviendas en el centro histórico.
8. Que el proceso de transferencia de derechos de desarrollo funcione de una manera sencilla y preferentemente por vía de la plataforma digital del visor urbano.
9. Que la venta de los derechos de desarrollo se pueda realizar de manera periódica (tres, cinco o diez años) para que efectivamente se aporte a la conservación y mantenimiento de los inmuebles y espacios patrimoniales.

Emprender lo anteriormente expuesto tendría las siguientes repercusiones

**Presupuestales:** no se consideran repercusiones presupuestales.

**Jurídicas:** las derivadas de la reforma reglamentaria que se prevea

**Sociales:** se generarán mayores oportunidades de conservación para el patrimonio histórico en vista de que los propietarios de las fincas contarán con un ingreso derivado de la transferencia de derechos de desarrollo urbano.

**Laborales:** no se consideran las repercusiones presupuestales

Por lo anteriormente expuesto, solicitando la presente sea turnada a las comisiones edilicias de Gobernación, Reglamentos y Vigilancia, Asuntos y

Coordinación Metropolitana y Hacienda Pública someto a su consideración los siguientes puntos de:

### **Acuerdo**

**Primero.** Se instruye al Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara para que, en un plazo no mayor a 15 días, se celebren mesas de trabajo en coordinación con los sectores académicos, gremiales, empresariales, y de la sociedad interesados en la conservación patrimonial y de vivienda para que aporten ideas para la reforma reglamentaria citada en esta iniciativa, entregando las opiniones de esta consulta para que se integren a la misma.

**Segundo.** Se reforma la reglamentación y normatividad vigente referente a la Transferencia de Derechos de Desarrollo, atendiendo las opiniones que de esta iniciativa y las propuestas del Instituto Municipal de Vivienda de Guadalajara, la Dirección de Integración y Dictaminación, la Dirección de Ordenamiento del Territorio, la Tesorería y la Dirección de Cultura al respecto emanen.

**Tercero.** Se instruye al Instituto Municipal de Vivienda de Guadalajara, a la Dirección de Ordenamiento del Territorio, la Tesorería y la Dirección de Cultura para que elaboren un proyecto para una reforma reglamentaria pertinente que incentivar el uso de la figura de Transferencia de Derechos de Desarrollo Urbano, solicitando y tomando en consideración la opinión del Instituto de Planeación y Gestión del Desarrollo del Área Metropolitana de Guadalajara y las opiniones señaladas en el punto primero del presente acuerdo.

**ATENTAMENTE**

**Guadalajara, Jalisco. Julio de 2021.**



**Regidor Miguel Zárate Hernández.**