



PERIODICO OFICIAL

ORGANO DE DIFUSION OFICIAL DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE TABASCO.

PUBLICADO BAJO LA DIRECCION DE LA SECRETARIA DE GOBIERNO Registrado como correspondencia de segunda clase con fecha 17 de agosto de 1926 DGC Núm. 0010826 Características 11282816

Epoca 6a.	Villahermosa, Tabasco	9 DE NOVIEMBRE DE 2011	Suplemento 7218 E
-----------	-----------------------	------------------------	-------------------

CONTINUACIÓN DE LA PÁG. 188



TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO



COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO		ZONAS											
USOS PERMITIDOS		URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA
CATEGORÍA DE USO DE SUELO		URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA	URBANA
INDUSTRIA	INDUSTRIA DE ALIMENTOS Y BEBIDAS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS QUÍMICOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE PAPIER Y CARTÓN	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE PLÁSTICO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE CAUCHO Y GOMA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE HIERRO Y ACERO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE ALUMINIO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE COQUE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE CEMENTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE VIDRIO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE PASTA DE PULPERÍA	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE PAPEL Y CARTÓN	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE ALUMINIO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE COQUE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DE PRODUCTOS DE CEMENTO	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X





TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO



COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO			ZONAS							
MEMORIA DE USO Y MODIFICACION DEL USO			I. ESPACIOS ABIERTOS	II. AREAS DE VALOR AMBIENTAL	III. INDUSTRIA AISLADA	IV. INDUSTRIA ADJUNTA	V. AREAS DE PRESERVACION ECOLOGICA	VI. AREA DE CONSERVACION	VII. AREA DE RECONVERSION APROVECHABLE	VIII. COMERCIO URBANO DE COMODIDAD Y SERVICIOS
USO DEL SUELO		NOTA:								
RESERVA	0									
NO RESERVA	X									
CLASIFICACION DE USO DE SUELO										
INSTITUCIONES RELIGIOSAS	TEMPLOS O LUGARES PARA CULTO		X	X	0	0	0	X	X	0
	INSTALACIONES RELIGIOSAS, SEMINARIOS O CONVENTOS, Y VALBERGUES RELIGIOSOS		X	X	X	X	X	X	X	0
EXHIBICIONES	JARDINES BOTANICOS, ZOOLOGICOS, ACUARIOS		0	0	X	X	0	0	X	0
	GALERIAS DE ARTES, MUSEOS O CENTROS DE EXHIBICIONES TEMPORALES O AL Aire LIBRE		0	X	0	0	X	X	X	0
	SALONES PARA FERTAS INFANTILES		X	X	X	X	X	X	X	0
	INSTRUMENTOS, ESCUELAS DE GOLF Y PALMERAS		0	X	X	X	X	0	X	X
	SALONES DE SALE, CENTRO NOCTURNOS, CASAREY TAMBARES		X	X	0	0	0	X	X	0
ENTRETENIMIENTO	SALONES PARA INMOBILIARIO O BAILE		X	X	0	X	0	X	X	0
	BOULEVARDES O LEADOS CAMINOS		X	X	X	X	X	0	X	X
	PISTAS DE MOTOCICLETAS, GO KART Y SAMANES		0	X	0	0	X	0	X	X
	INSTALACIONES DEPORTIVAS DE NIÑOS O ADULTOS		0	X	0	0	0	X	X	0
	ESTADOS, AUTODROMOS, ARENAS, PLAZA DE TOROS Y VULCANOS, IMPORTRAS		X	X	X	X	X	X	X	X
DEPORTE	PARKES METROPOLITANOS O REGIONALES		X	0	X	X	X	0	X	X
	PARKES URBANOS		0	0	0	0	X	0	X	0
	PLAZAS, EMPALMADOS Y JARDINES O PARKES		0	0	0	0	X	0	0	0
	CAFES Y TERNAS, RESTAURANTES DE VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS		X	X	0	0	X	X	X	0
ALIMENTOS Y BEBIDAS	RESTAURANTES Y COMEDORES DE TIPO ALCOHOLICO, CANTINAS, BARRS, CENTROS NOCTURNOS, CASAREY TAMBARES		X	X	0	0	X	X	X	0
	RESTAURANTES Y COMEDORES DE TIPO ALCOHOLICO, CANTINAS, BARRS, CENTROS NOCTURNOS, CASAREY TAMBARES		X	X	0	0	X	X	X	0
SALUD	NO SPITAL DE URGENCIAS GENERAL O CENTRO MEDICO		X	X	0	X	X	X	X	0
	NO SPITAL DE ESPECIALIDAD		X	X	X	X	X	X	X	0
	UNIVERSIDAD CON CONSULTORIOS QUE O CUBREN EL 5% DEL AREA CONSTRUIDA		X	X	X	X	X	X	X	0
	CENTROS DE SALUD, CLINICAS DE ANÁLISIS O CLINICAS DE ESPECIALIDADES, SANATORIOS Y CLINICAS POLICLINICAS		X	X	0	0	X	X	X	0
	LABORATORIOS PATOLOGICOS, RADIOLOGICOS		X	X	0	X	X	X	X	0





TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO



COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO		ZONAS							
MEDIA 33 2000 Y 20000000 DEL USOP		VA ESPACIOS ABIERTOS VAY ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL VA INDUSTRIA ASBLADA VAG INDUSTRIA AGRUPADA VE ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA VAC ÁREA DE CONSERVACIÓN VAA ÁREA DE RECONVERSIÓN AGRICOLA VCS CORREDORES URBANOS DE COMERCIOS Y SERVICIOS							
LIBRO DEL USOP									
SERVICIO									
ZONAS ZONAS DE SERVICIOS ZONAS DE INDUSTRIA	0 ● X								
CLASIFICACION DE USO DE SUELO									
COMERCIO ESPECIALIZADO	LOTERIA Y EXPENDIO DE BILLETES	X	X	X	X	X	X	X	●
	ARTESANIAS, LIMPRESAS, COPIAS FOTOSTATICAS Y FOTOGRAFICAS, EXPENDIO DE REVISTAS Y PERIODICOS	X	X	X	X	X	X	X	●
	FOTOGRAFIA, VENTA DE EQUIPOS, FOTOGRAFIA (ESTUDIO)	X	X	X	X	X	X	X	●
	EQUIPOS DE REHABILITACION ORTOPEDICA Y MATERIAL QUIRURGICO	X	X	X	X	X	X	X	●
	DISTRIBUIDORES Y VENTAS DE VEHICULOS O MAQUINARIAS	X	X	X	X	X	X	X	0
	VENTAS DE REPARACIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS DE VEHICULOS SIN TALLER DE REPARACION, CON INSTALACION AUTOPARTES USADAS	X	X	0	X	X	X	X	0
	DEPOSITOS Y DEPÓSITOS DE VEHICULOS	X	X	X	X	X	●	X	0
	AREA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA	X	X	X	X	X	●	X	X
	TALLER DE REPARACION, LUBRIFICACION, BALANCEO DE VEHICULOS O VULCANIZACIONES Y LUBRIFICACION DE MAQUINARIA	X	X	X	X	X	X	X	X
	TALLER DE REPARACION, LUBRIFICACION, BALANCEO DE VEHICULOS O VULCANIZACIONES, LUBRIFICACION DE MAQUINARIA	X	X	X	X	X	X	X	0
	SALONES DE CURTE, CLINICAS, OPTICAS, VETERINARIAS O FARMAS DE ANIMALES	X	X	X	X	X	X	X	0
	FERRERIA, CENTROS AUTOMATIZADOS DE CLASIFICACION UMBRILES VETERINARIOS	X	X	X	X	X	X	X	0
	PRODUCTOS Y ALIMENTOS PARA ANIMALES	X	X	X	X	X	X	●	0
	VENTA DE ARTICULOS PARA PERCA	X	X	0	0	X	X	X	0
	VENTA DE MANA LANA PERADA Y TONAPESADA	X	X	X	X	X	X	●	0
	DISCOS, MUSICA, DVD'S Y ARTICULOS, REGALOS Y CURIOSIDADES, DECORACION Y JUBILETERRIA	X	X	X	X	X	X	X	0
	VENTA DE ARTICULOS PARA LAJARDINERIA	X	X	X	X	X	●	X	0
	VENTA DE GAS LP	X	X	X	X	X	X	X	0
VENTA DE GASOLINA DIESEL EN GASOLINERAS, ESTACIONES DE GAS CARBURANTE, COMBUSTIBLES DE COQUE, COMBUSTIBLES SIN LUBRIFICACION	X	X	X	X	X	X	X	0	
CARRINERIA, TALLERES Y REPARACION DE UMBRILES Y CARRINERIAS	X	X	X	X	X	X	X	0	
TALLER DE REPARACION DE MAQUINARIA Y BIENES DOMESTICOS Y UMBRILES	X	X	●	●	X	X	X	0	





TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO



COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO		ZONAS							
MEDIDA DE 1988 Y MODIFICACIONES DEL 2002		E4 ESPACIOS ABIERTOS	AV ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL	I4 INDUSTRIALIZADA	I40 INDUSTRIALIZADA ADYUNTA	PE ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	AC ÁREA DE CONSERVACIÓN	RA ÁREA DE RECONSTRUCCIÓN ASISTIDA	CS CONSERVACION URBANA Y SERVICIOS
LIBERACIONES	NOTAS:								
RESTRICCIONES									
DEL PLANIFICADO	O								
DEL RESTRICCIÓN	●								
DEL PLANIFICADO	X								
CLASIFICACION DE USO DE SUELO									
CENTROS COMERCIALES	CENTRO COMERCIAL O PLAZA COMERCIAL HASTA 2500m2.	X	X	X	X	X	X	X	●
	CENTRO COMERCIAL O PLAZA COMERCIAL HASTA 2500m2.	X	X	X	X	X	X	X	●
COMERCIO MEDIANO	TIENDAS DE AUTOSERVICIO DE HASTA 200m2.	X	X	X	X	X	X	X	X
	TIENDAS DE AUTOSERVICIO DE 250 A 5000m2.	X	X	X	X	X	X	X	●
COMERCIO VECINAL	CARNICERIA, PESCADERIA, FRUTAS Y LEGUMBRES, NEVERAS Y PALETERIAS	X	X	X	X	X	X	X	●
	PAPELERIA, MERCADERIA, ARTÍCULOS PARA ESTAR, DULCERIAS O CONFITERIAS	●	X	●	X	X	X	X	O
	LABORATORIOS, MINISUPER, MISCELANEA (FARMACIA, PANADERIA INCLUIDO ELABORACION)	O	X	O	X	X	X	X	O
	FONDAS, COPIAS ECONOMICAS Y CENADORIAS (SEMIVENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS)	O	X	O	O	X	X	X	O
COMERCIO TEMPORAL	BOFVENTAS	X	X	X	X	X	●	●	O
MATERIALES DE CONSTRUCCION	MATERIAL DE CONSTRUCCION, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIAS, MADERENAS, VIDRIERAS, METALAS Y PINTURAS DE BASTANOS	X	X	●	X	X	X	X	●
	MATERIAL DE CONSTRUCCION, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIAS, MADERENAS, VIDRIERAS, METALAS Y PINTURAS DEMAS DE BASTANOS	X	X	X	●	X	X	X	●
	FERRETERIAS, MATERIAL ELECTRICO, PINTURAS, RESINA, VIDRIERAS Y MUEBLERIAS (SIN FABRICACION CON UNA SUPERFICIE MAYOR DE 100m2)	X	X	X	X	X	X	X	●
	TIENDAS DE MATERIAL DE CONSTRUCCION, PRODUCTOS PREFABRICADOS, MATERIAL PARA ACABADOS AMBIENTES PARABASTANOS	X	X	X	X	X	X	X	●
SERVICIOS (ESPECIALIZADOS)	BAÑOS Y SANITARIOS PUBLICOS	●	X	●	X	●	X	X	●
	LAVANDERIAS, TINTORIAS, SASTERIAS	X	X	X	X	X	X	X	●
	ESCUELA DE MANEJO	X	X	X	X	X	X	X	●
	AGENCIAS DE VIAJES	X	X	X	X	X	X	X	●
	PANTALLAS, ANUNCIOS, ESPECTACULARES Y RELACIONADOS CON LA PUBLICIDAD	●	X	X	X	●	●	X	●
	SALONES DE BELLEZA, PELUQUERIAS Y CLINICAS DE BELLEZA	X	X	X	X	X	X	X	●
	PUBLICIDAD	X	X	●	X	X	X	X	●
	SERVICIO DE ALQUILER DE ARTÍCULOS EN GENERAL, MUDANZAS, PAQUETERIAS O CARRA	X	X	●	X	X	X	X	●





TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO



COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO			ZONAS							
MEDIDA DE 1000 Y 1000000 M2			SA ESPACIOS ABIERTOS	SA AREAS DE VALOR AMBIENTAL	SA INDUSTRIA AISLADA	SA INDUSTRIA AGROPECUARIA	SA AREAS DE PRESERVACION ECOLOGICA	SA AREA DE CONSERVACION	SA AREA DE RECONVERSION AGROPECUARIA	SA CORREDORES URBANOS DE COMERCIO Y SERVICIOS
USOS PERMISOS		NOTAS:								
RECREACION										
DE 1000 M2	DE 1000000 M2									
CLASIFICACION DE USO DE SUELO										

SERVICIOS	POLICIA	CARTAS O CASITAS DE VIGILANCIA	X	X	O	O	X	●	●	●
		GUARDERIAS DE VEHICULOS CENTRALES O ESTACIONES DE POLICIA NO TRANSITO	X	X	●	X	X	X	X	●
	BOMBEROS	ESTACIONES DE BOMBEROS	X	X	●	●	X	X	X	●
	RECLUSIVOS	RECLUSIVOS PREVENTIVOS PARA SENTENCIADOS O REFORMATOS	X	X	X	X	X	X	X	X
	EMERGENCIAS	PUESTO DE SOCORRO O CENTRAL DE EMERGENCIAS	●	X	●	X	X	X	X	●
SERVICIOS FUNERALES	CEMENTERIOS Y FOSAS COMUNES	X	X	X	X	X	X	X	X	
	CRANEOLOGIA Y ANATOMIA	X	X	X	X	X	X	X	X	
	AGENCIAS FUNERARIAS Y DE INHUMACION	X	X	X	X	X	X	X	X	

ADMINISTRACION PUBLICA Y SERVICIOS	HOSPEDAJE	HOTELES DE HASTA 25 CUARTOS	X	X	●	X	X	X	X	●
		HOTELES DE MAS DE 25 CUARTOS	X	X	X	X	X	X	X	●
		HOTELES Y AUTOHOTELES	X	X	X	X	X	X	X	●
		CASAS DE HUESPEDES	X	X	X	X	X	X	X	●

ADMINISTRACION PUBLICA Y SERVICIOS	ADMINISTRACION PUBLICA	OFICINAS DE GOBIERNO HASTA 1000M2	X	X	X	X	X	X	X	●
		OFICINAS DE GOBIERNO DE 1000 HASTA 10000M2	X	X	X	X	X	X	X	●
		OFICINAS DE GOBIERNO DE MAS DE 10000M2	X	X	X	X	X	X	X	●
		OFICINA DE GOBIERNO EN GENERAL DE ORGANISMO GUBERNAMENTALES Y ORGANIZACIONES COMO POLICIAS, CULTURALES, DEPORTIVAS	X	X	X	X	X	X	X	●
		TRIBUNALES Y JUZGADOS	X	X	X	X	X	X	X	X
	OFICINAS DE SERVICIO	VARIAS DE OFICINAS QUE OCUPAN EL 30% DEL AREA CONSTRUIDA	●	X	●	X	X	X	X	O
		OFICINAS PRIVADAS DE HASTA 1000M2 EN ATENCION AL PUBLICO	●	X	●	●	X	X	X	O
		OFICINAS PRIVADAS DE HASTA 1000M2	●	X	●	●	X	X	X	O
		OFICINAS PRIVADAS DE 1000 A 10000M2	X	X	X	●	X	X	X	●
		OFICINAS PRIVADAS DE MAS DE 10000M2	X	X	X	●	X	X	X	●
		SERVICIOS FINANCIEROS, SEGUROS Y FINANCIAS, SEGUROS BANCARIOS Y CASAS DE CAMBIO	●	X	●	X	X	X	X	●



SECRETARIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE CHIAPAS



TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO



COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO			ZONAS							
MEDIDA DE RIESGO Y NIVEL DE TOLERANCIA AL RIESGO			EA ESPACIOS ABERTOS	AY ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL	IK INDUSTRIA AISLADA	IAG INDUSTRIA AGRUPADA	PE ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA	AC ÁREA DE CONSERVACIÓN	IA ÁREA DE RECONVERSIÓN AGROPECUARIA	CS CORREDORES URBANOS DE COMERCIO Y SERVICIOS
TIPO DE SUELO										
USO DEL SUELO										
NOTAS:										
DEL CANTÓN	0									
DEL CANTÓN	1									
DEL CANTÓN	X									
CLASIFICACION DE USO DE SUELO										
DEPÓSITOS DE PRODUCTOS INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS	DEPÓSITOS DE PRODUCTOS INFLAMABLES Y EXPLOSIVOS: MADERA, GAS L.P., PETRÓLEO Y DERIVADOS COMPATIBLES, PNEUMÁTICOS, PRODUCTOS QUÍMICOS Y EXPLOSIVOS EN GENERAL		●	X	●	●	X	X	X	X
	DEPÓSITO DE GAS LÍQUIDO, COMBUSTIBLE O EXPLOSIVO, PRODUCTOS QUÍMICOS Y DESECHOS INDUSTRIALES		●	X	X	X	X	0	0	0
TALLER ARTESANAL	FORJADOS, COSTURAS Y SIMILARES		●	X	●	●	X	X	X	●
	ARTESANIAS DE MADERA, CERÁMICA, METAL Y SIMILARES DE PEQUEÑA ESCALA		●	X	●	●	X	X	X	●
	ROPA UNIFORMES, BORDADOS DE CLOOTPO EN PRENDAS TEXTILES		●	X	●	●	X	X	X	●
	SENDERÍA, ROTULACIÓN ELECTRÓNICA Y SIMILARES		●	X	●	●	X	X	X	●
	TALLER DE JOYERÍA O ORFEBERÍA Y SIMILARES		●	X	●	●	X	X	X	●
INDUSTRIA LIGERA	INDUSTRIA ALIMENTARIA (ALIMENTO) Y PROCESAMIENTO DE CARNES Y PASTAS, Y SIMILARES EN PEQUEÑA ESCALA		●	X	●	●	X	X	X	●
INDUSTRIA MEDIANA	INDUSTRIALIZACIÓN DE ROPA Y OTROS PRODUCTOS TEXTILES		●	X	●	●	X	X	X	●
	FABRICACION DE PRODUCTOS PARA LA CONSTRUCCION		●	X	●	●	X	X	X	●
	INDUSTRIA MADERERA: PRODUCCION DE MUEBLES Y OTROS ARTICULOS DE MADERA, EXCEPTO PROCESAMIENTO DE LA MADERA		●	X	●	●	X	X	X	●
	INDUSTRIA DEL PAPEL Y CARTÓN		●	X	●	●	X	X	X	●
	INDUSTRIA DEL METAL: TRABAJOS DE HERRERIA Y MUEBLES METÁLICOS, ENsamblaje DE PRODUCTOS, ROLADO Y DOBLADO DE METALES		●	X	●	●	X	X	X	●
	INDUSTRIA DIVERSA: PRODUCTOS DE CERA, CORDÓN, MUEBLES ESCOLARES Y PARA OFICINA Y OTROS PRODUCTOS QUE NO PERTENEZCAN A LA CLASIFICACION ANTERIOR DE LA INDUSTRIA		●	X	●	●	X	X	X	●
	INDUSTRIA RESIDENTIAL (INDUSTRIA LIBERA)		0	X	0	●	X	X	X	X
	INDUSTRIA TEXTIL Y PRENDAS DE VESTIR		0	X	0	●	X	X	X	X
	INDUSTRIA MADERERA		0	X	0	●	X	X	X	X
INDUSTRIA MEDIANA	INDUSTRIA DE PRODUCTOS INMETÁLICOS NO METÁLICOS		0	X	0	●	X	X	X	X
	FABRICACION DE PRODUCTOS PARA LA CONSTRUCCION		0	X	0	●	X	X	X	X
	INDUSTRIAS DE PRODUCTOS METÁLICOS MAQUINARIA Y EQUIPO		●	X	●	0	X	X	X	X



INDUSTRIA



TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO



COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO			ZONAS							
<small>REGULA EL USO Y DISTRIBUCIÓN DEL SUELO</small> <small>REGULACIÓN</small> <small>USO PERMITIDO</small> 0 <small>USO PROHIBIDO</small> ● <small>USO CONDICIONADO</small> X			<small>NOTAS:</small> EA ESPACIOS ABIERTOS AV ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL IA INDUSTRIA AFINADA IAG INDUSTRIA AGRUPADA PA ÁREAS DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AC ÁREA DE CONSERVACIÓN PA ÁREA DE RECONVERSIÓN AGROPECUARIA US CONEXIONES URBANAS DE COMERCIO Y SERVICIOS							
CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO			EA	AV	IA	IAG	PA	AC	PA	US
INDUSTRIA PESADA	INDUSTRIA ALIMENTARIA A GRAN ESCALA	●	X	●	0	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA AGROPECUARIA	●	X	●	0	X	X	0	X	X
	EXTRACCIÓN Y PROCESAMIENTO DE MATERIAS PRIMAS PARA LA CONSTRUCCIÓN	●	X	●	0	X	X	X	X	X
	PRODUCTOS QUÍMICOS, TÓNICOS Y CAUSTICOS	●	X	●	0	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA ELECTRICA	●	X	●	0	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA MADERERA (PROCESAMIENTO DE MADERA, TRIPAX, PULPA Y AGLOMERADOS)	●	X	●	0	X	X	X	X	X
	INDUSTRIA DEL PAPEL Y CARTÓN (PROCESAMIENTO DE MATERIA PRIMA)	●	X	●	0	X	X	X	X	0
INDUSTRIA DEL PLASTICO (PROCESAMIENTO)	●	X	●	0	X	X	X	X	0	
INFRAESTRUCTURA	SERVICIOS E INSTALACION DE INFRAESTRUCTURA (ELECTRICA, HIDRAULICA, TELECOMUNICACIONES)	ANTENAS REPETIDORAS Y TELEFONIA CELULAR, MASTILES O TORRES HASTA 30 METROS DE ALTURA	●	X	●	●	X	●	X	0
	ESTACIONES DE SUBESTACIONES	●	X	●	●	●	●	X	0	
	ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA ORGANICOS E INORGANICOS	●	X	●	●	●	X	X	0	
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA, FERTILIZANTES, RELENOS SANITARIOS	X	X	X	●	X	X	X	0	



5.3.2. Escala de los equipamientos urbanos.

Los equipamientos urbanos se clasifican de acuerdo a su cobertura territorial, a la densidad habitacional de la zona y al número potencial de ciudadanos que son atendidos⁶⁴:

- **Regional:** Comprenden aquellos equipamientos que prestan servicios con cobertura regional que puede dar servicio a ciudades más allá de la zona metropolitana de Villahermosa, se ubica en el Centro Urbano.
- **Urbano:** Comprende los equipamientos que presenta una cobertura de servicios a nivel de toda la zona metropolitana de Villahermosa, por sus características, magnitud, grado de especialización, se ubican en zonas con zonificación para equipamiento regional.

M

⁶⁴ De acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento Urbano de la SEDESOL

- **Distrital:** Corresponde a los equipamientos que prestan servicios con cobertura media e intermedia concentradas en un sub-centro urbano, de las Unidades de Distrito o de un conjunto de Unidades de Barrio. Debido al tipo de servicios y su magnitud se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales, por lo que requieren zonas de estacionamiento y una localización que permita el buen manejo de tránsito que generan y de los usos complementarios asociados.
- **Barrial:** Corresponde a los equipamientos de primera necesidad y de cobertura básica que atienden a los ciudadanos residentes y usuarios de un área circundante. Se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico, congestión, ruidos, afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios, por lo que son compatibles con el uso habitacional.

III.6. Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes actores sociales

La factibilidad de la nueva reserva de crecimiento depende de una buena estrategia de gestión pública que incorpore a los distintos ámbitos de gobierno y a los diferentes sectores sociales. En ese sentido se plantean como parte del Programa las siguientes líneas de acción.

a) Concertar la participación de los distintos actores con intereses en el territorio.

La acción fundamental para hacer factible el desarrollo del proyecto es integrar a los distintos actores públicos y privados: los propietarios del suelo, inversionistas, constructores, proveedores de infraestructura, servicios y equipamiento, instituciones de crédito, el Gobierno del Estado de Tabasco y del Municipio Centro; en un Acuerdo de Concertación y en la constitución de la Unidad de Gestión Administración y Control del nueva reserva de crecimiento.

Una de las acciones estratégicas para el buen desarrollo del proyecto será la obtención del suelo necesario: la valuación del suelo, su incorporación a la reserva territorial, la traducción de las aportaciones de suelo en beneficios para sus propietarios originales y para el conjunto. Una vez integrada la Unidad de Gestión, Administración y Control, se procederá a la ejecución y operación del desarrollo. En una fase posterior, se podrán

crear una o varias empresas de carácter público o privado que lleven a cabo los proyectos específicos de diverso tipo contemplados en el Programa, habitacionales, de oficinas, comerciales, industriales, etc.

b) Lograr la concurrencia de las instancias públicas de los ámbitos federal, estatal y municipal en el desarrollo de la nueva reserva de crecimiento.

El Gobierno del Municipio promoverá convenios con los Gobiernos Estatal y Federal para lograr su apoyo al desarrollo de la nueva reserva de crecimiento dentro de las atribuciones de cada uno y a través de los diferentes sectores de gobierno: la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para el aeropuerto, la ampliación de la carretera y el libramiento; la Secretaría del Medio Ambiente para el desarrollo de las zonas de conservación, preservación, valor ecológico y zonas verdes; y la Comisión Nacional del Agua para el manejo de los cuerpos de agua y humedales. Por otro lado,



el Gobierno del Estado podrá instruir a sus dependencias para que realicen las acciones concertadas y propuestas en el presente Programa de Desarrollo de la nueva reserva de crecimiento y concertar con el ayuntamiento los esquemas de licencias, permisos y autorizaciones en lo correspondiente al uso de suelo y la municipalización de las infraestructuras y derechos de vía.

c) Crear espacios e instrumentos para la participación de los diferentes actores.

La nueva reserva de crecimiento requerirá para su desarrollo de un proceso largo y complejo que involucra a múltiples actores públicos y privados en el diseño, la construcción y la operación del mismo. Para efectos de comprensión las actividades de este proceso se agrupan en tres etapas:

- **Planeación y diseño.**

Consiste en la etapa de elaboración de la propuesta urbana, establecimiento de normas y características de la nueva reserva de crecimiento con los actores participantes que son:

- El ente promotor, como guía para que el proceso de diseño sea efectivo, acertado y que cumpla con todos los requerimientos de una nueva zona urbana de calidad mundial.

- El Gobierno del Estado y del Municipio de Centro participan como entes reguladores y normativos de este Programa y de cada etapa que se lleve a cabo, establecen las necesidades principales y revisan que las propuestas sean adecuadas a las necesidades, prioridades y recursos disponibles.

Como parte del desarrollo de la nueva reserva de crecimiento es necesario cumplir con las normas establecidas en las disposiciones gubernamentales federales como son:

- Las de la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) en relación al impacto ecológico del proyecto, los acuerdos entre la Secretaría y el Gobierno del Estado de Tabasco que deban establecerse para la regulación, manejo y control de las zonas de preservación y valor ecológico.



Las de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes Federal (SCT) en relación sistema de vialidades regionales como son: el Corredor Urbano Central (carretera 185), la ampliación del Aeropuerto Carlos Rovirosa y la nueva central camionera del este, y con Comunicaciones y Transportes del Estado, la integración del sistema de transporte masivo.

- Las de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) sobre la forma de orientar y delimitar el desarrollo y organización de la comunidad, como una sociedad sana, productiva y con identidad de su nueva zona de crecimiento.
- Las de la Comisión Nacional del Agua, con quien se acordará el abastecimiento en bloque y el esquema de regulación y manejo del sistema hídrico del Río Grijalva y El Río Zapote así como sus áreas de inundación, inmediatas y limítrofes de la ciudad.

En la primera etapa, se gestiona la adquisición de suelo y la participación de los propietarios en el desarrollo de la nueva reserva de crecimiento, podrán participar también las constructoras, inversionistas y otras asociaciones afines para que se involucren e integren en la conceptualización y diseño de los proyectos.

- **Inicio de construcción de los desarrollos.**

Una vez aprobado y publicado el presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la nueva reserva de crecimiento, resultado del diseño urbano de la primera etapa y de la aplicación de su normatividad, podrá iniciarse la construcción. En esta etapa el ente

promotor o los fideicomisos que se creen para tal efecto, dirigirán a los agentes inmobiliarios y constructores que desarrollarán la zona atendiendo a la Zonificación Secundaria: los propietarios del suelo de los terrenos, para controlar el desarrollo de acuerdo con este Programa; las instituciones o particulares inversionistas con interés en el desarrollo de los proyectos estratégicos y las instituciones de crédito con interés en el financiamiento para el desarrollo de proyectos. El Gobierno del Estado y el Municipio Centro participarán como autoridad para garantizar y dar certeza del cumplimiento de la normatividad, particularmente del Programa Parcial de desarrollo urbano aprobado y de esta primera etapa.



Inicio de operaciones.

En esta etapa se organizará la ocupación y el funcionamiento de la nueva reserva de crecimiento. El Gobierno del Municipio de Centro determinará la forma de gobierno de acuerdo a la legislación vigente, encargada de dar seguimiento y control al Programa Parcial de Desarrollo Urbano, de garantizar la continuidad y el cumplimiento de los principios planteados en el mismo. Esta autoridad decidirá y pondrá en marcha la forma de regular, controlar y administrar las actividades y los servicios públicos propios de la vida ciudadana. El ente promotor podrá crear una instancia de operación profesional para la administración durante la etapa inicial de fundación y construcción, hasta la entrega a las autoridades municipales.

III.7. Estrategia administrativa y de desarrollo económico de la ciudad

Se tomará como base para la promoción y gestión del nueva reserva de crecimiento una figura jurídica apropiada de administración, que sirva de enlace con las instituciones de los distintos órdenes de gobierno y/o cuando se constituya el ente promotor, coordinen con ellas y que garantice la efectividad de la operación y la continuidad del Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Esta entidad y los fideicomisos creados para tal efecto, encabezarían los proyectos económicos y su difusión; los transformarían en proyectos de inversión e intervendrían en la gestión de recursos para el desarrollo de los proyectos productivos, la infraestructura de apoyo y el desarrollo del nueva reserva de crecimiento.

La difusión se hará mediante una campaña en los medios de comunicación y con el fin de lograr la conciencia ciudadana de una nueva zona urbana sustentable y de calidad mundial;

además de utilizarla como medio de educación, mediante un Programa de Cultura Ciudadana para enseñar a los ciudadanos a querer y cuidar su ciudad.

La Entidad de gestión, administración y control va a operar como empresa pública y/o privada, auxiliar con su sede específica y oficinas cercanas y abiertas al público donde los ciudadanos puedan acudir fácilmente a plantear sus necesidades y que éstas puedan ser solucionadas. La operación de la figura de administración será en distintas escalas: ciudad, sector, distrito y unidad vecinal, para que se promueva la participación ciudadana; la cohesión social y el enlace con las autoridades. Las problemáticas podrán ser tratadas y atendidas de manera más ordenada y específica, considerando dichas escalas. Las soluciones a las demandas de los nuevos ciudadanos, aunque sean a distintas escalas, se analizarán en los diferentes ámbitos de competencia de gobierno, para que al final, el desarrollo de la nueva reserva de crecimiento se maneje bajo un sistema claro y transparente de operación, control y administración urbana de pequeña a mayor escala territorial, de acuerdo a la problemática o asunto.

Además se procurará una operación por consenso general y a manera de agencia de desarrollo se instrumentarán y ejecutarán los proyectos estratégicos con los distintos actores que intervengan según el proyecto. Para contratar o concesionar obras y servicios específicos se establecerá una figura particular. Los actores participantes se pueden incorporar en los siguientes temas: promoción, inversión, gestoría, consultores, asesores y ventas, proveedores de infraestructura, de servicios, de equipamiento comercial, de salud, de educación, etc.

III.8. Etapas de Desarrollo⁶⁵

Las etapas futuras de desarrollo estarán definidas por las acciones y obras estratégicas que se establecen en otros niveles de planeación y que son los instrumentos para el desarrollo y viabilidad de la nueva reserva de crecimiento. Cada proyecto de inversión detonará una distinta dinámica de crecimiento, por lo que la decisión de su localización deberá observar las políticas que se establecen en el presente Programa.

Por otro lado, serán con los Planes Maestros de Desarrollo Urbano como se definirá la zonificación secundaria. Sin embargo la extensión, la ubicación y el número de los mismos



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
2011

dependerán de la dinámica que adquiera la nueva zona de crecimiento y de la oportunidad que se presente para disponer de tierra dentro de la zona urbanizable.

Las acciones inmediatas que se pueden prever para el arranque del Programa Parcial son:



- la declaratoria de modificación de límites del área urbana de Dos Montes.
- la aprobación del Programa Parcial correspondiente al Área de crecimiento urbano a corto plazo "Ciudad Esmeralda",
- el desarrollo de la primera etapa.

III.9. Primera Etapa (Fideicomiso Maestro)

La primera Etapa del Desarrollo Urbanístico de Ciudad Esmeralda, se inicia con la constitución de un Fideicomiso Maestro, por parte de los propietarios de los predios que conforman las 871-10-52.7746 Has, como mínimo, de tierra urbanizable a que se refiere el punto PRIMERO del Acuerdo de Cabildo de fecha veintisiete de enero de 2011, mediante el cual se aprueba la Modificación del Límite Urbano del Poblado Dos Montes,

Los propietarios integrantes del Fideicomiso Maestro, serán los encargados de todos los actos legales correspondientes para la integración del suelo urbanizable y emitirán su aceptación expresa de la ubicación de las áreas verdes, áreas de donación, vialidades y equipamiento, las cuales no podrán variar de acuerdo al Plano E-04b "Zonificación Secundaria – 1ra Etapa de Crecimiento" (Ver Anexo D del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano)

Las obras de urbanización e infraestructura requeridas para esta primera etapa, serán realizadas de acuerdo a los lineamientos del presente Programa y su costo será cubierto en su totalidad por el propio Fideicomiso Maestro. Estas obras, una vez concluidas, serán entregadas al Municipio y/o a las entidades operativas, para su funcionamiento y mantenimiento

El Gobierno del Estado y el Municipio Centro participarán como autoridad para garantizar y dar certeza del cumplimiento de la normatividad, del Programa Parcial de Desarrollo Urbano en esta primera etapa.

⁶⁵ Ver Plano E-05

Sobre esta base se plantean las metas específicas de corto y mediano plazos para el desarrollo de la primera etapa de la "Nueva área de crecimiento". Se prevé que se realice en dos partes:



- La primera parte es la integración de la superficie del suelo, mencionada como área de crecimiento a corto plazo en punto PRIMERO del Acuerdo de Cabildo de fecha veintisiete de enero de 2011, en bloque y su urbanización mediante la construcción de vialidades primarias y obras de infraestructura de cabeza. Durante la primera acción de urbanización se deberán construir los cuerpos laterales de la autopista y los carriles centrales del Libramiento Norte de Villahermosa. En esta etapa deberá concretarse el sistema de transporte de Villahermosa a Cd. Esmeralda; ya que de ello dependerá el buen funcionamiento de la nueva zona.
- La segunda parte se refiere a la ocupación y edificación de predios urbanizados destinados para vivienda y los usos complementarios; es la edificación habitacional y de otros usos (comercio y servicios), con la correspondiente infraestructura de redes y servicios al igual que la dosificación adecuada del equipamiento urbano

Se deberá aprovechar la infraestructura y las comunicaciones existentes, así como algunos desarrollos ya establecidos, entre ellos la Universidad Olmeca y Parque Industrial Colinas del Sur. Además se tendrá la palanca de desarrollo de algunos proyectos estratégicos en el corto plazo como la edificación del Centro Administrativo y de Gobierno, la construcción de un campo de golf y el desarrollo de proyectos de vivienda social para terminar de reubicar a los damnificados por las inundaciones recientes.

Se han mencionado otros proyectos estratégicos potenciales para el mediano plazo como pueden ser la Central de Abastos, la Terminal de Carga y la Terminal de Autobuses Foráneos del Este de Villahermosa.

Los proyectos estratégicos que podrán impulsarse en el largo plazo son: la edificación de la zona industrial, el Centro Hospitalario Regional, la construcción de la segunda pista del Aeropuerto, la ampliación del Parque Ecológico Yumká, el Centro de Negocios y Convenciones. Está también prevista como una opción que le daría viabilidad económica y autonomía a la nueva zona de crecimiento un Tecno-polo o sea un agrupamiento (clúster) de empresas y servicios asociados. Para su concreción serán fundamentales los estudios de factibilidad financiera, de generación de empleo y activación económica.

Finalmente la determinación para realizar nuevas etapas dependerá de varios factores imprevisibles, entre ellos el más importante, la disponibilidad de tierra urbana dentro de los límites previstos para el desarrollo de la nueva zona de crecimiento que será parte del crecimiento "polinuclear" de la Zona Metropolitana de Villahermosa.

CAPÍTULO IV. PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

IV.1. Programa de acciones, obras y servicios

La programación de las inversiones del Programa Parcial de Dos Montes requiere de la coordinación y participación de los tres órdenes de gobierno y de la concertación con los inversionistas del sector privado, según el tipo de obras y las atribuciones de las dependencias públicas. Para facilitar esta coordinación de las acciones la programación se ha dividido en tres periodos que darán continuidad al Programa, cada una integrada con sus propios objetivos de la manera siguiente.

IV.1.1. Programa de corto plazo, 2011-2020, en 2 Sub-Fases de 5 años cada una.

La primera Fase de corto plazo de los años 2011 a 2020 se refiere a la fase de arranque del Programa Parcial de Dos Montes en el Área de Desarrollo Urbano a Corto Plazo.

En esta fase se inicia con la puesta en marcha de la primera sub-fase de crecimiento "Ciudad Esmeralda" de 2011 a 2016, con la participación de la iniciativa privada y las dependencias de gobierno de orden federal, estatal y municipal en las inversiones para las obras de cabeza como redes primarias de agua potable, drenaje pluvial y sanitario y sistemas de tratamiento, líneas de electricidad media y baja tensión, vialidades y la autorización de recursos para las inversiones en obras de equipamiento básico.

Mientras determinadas parcelas se van urbanizando con infraestructura básica y construcción del sistema vial primario y de acuerdo al Programa Parcial, se inicia la programación de vivienda de tipo residencial, media y económica, en esta última dando preferencia a la población damnificada de las inundaciones recientes.

También son relevantes los proyectos estratégicos como detonadores al desarrollo de la nueva área de crecimiento como el Centro Administrativo y de Gobierno, Áreas

Recreativas, Vivienda de Interés Social, Medio y Residencial, Áreas Comerciales y Servicios Hospitalarios.

La Segunda Sub-fase del Programa a Corto Plazo, 2017-2020, se iniciará con la continuación de los Proyectos mencionados en los párrafos anteriores.

Las dos sub-fases a corto plazo se orientaran a proporcionar los servicios básicos de educación, salud, transporte y el inicio de la ocupación del territorio, satisfaciendo la demanda de vivienda de una población estimada en 43,232 personas en 23,132 viviendas.

Los objetivos de esta fase del Programa son:

- *Abrir las posibilidades de oferta de vivienda para todos los sectores socioeconómicos, mediante la construcción de infraestructura básica y de vialidad*
- *Mejorar la comunicación vial y de transporte entre Villahermosa y la primera etapa del nuevo desarrollo del Programa Parcial de Dos Montes.*
- *Implementar proyectos estratégicos detonadores que atraigan otras inversiones, le den valor al uso de la tierra y permitan recuperar la inversión de forma más segura.*

En esta fase se está considerando construir las obras que permitan garantizar los servicios urbanos para una población estimada en 43,232 habitantes.

1.1. Programa de construcción de vivienda de distintos tipos.

Tomando en cuenta que el año 2011 servirá para la realización de la infraestructura básica, se proyecta un número de 23,132 viviendas en el periodo 2012 a 2020, a un promedio a partir del segundo año de 1,800 a 2,300 viviendas anuales, con lo que se atenderá aproximadamente entre el 18 y el 20 % de la demanda potencial en la Zona Metropolitana de Villahermosa Tabasco.

Esta opción considera construir aproximadamente 12,352 viviendas del sector social; 7,226 viviendas de nivel medio y 3,354 viviendas nivel residencial, las cuales permiten absorber el 19 % de la demanda potencial de vivienda alta y media y el 18 % de la vivienda económica. de la demanda potencial de vivienda y se abate el rezago y de vivienda ocasionado por la inundación de 2007.



DEL AYUNTAMIENTO

Atender la demanda de vivienda

Descripción de la Meta	Unidad de medida	Cantidad Anual	Año en que Inicia la obra	Etapas de Construcción	Inicio de Operación
Construir vivienda Social	vivienda	1,000 a 1,200	2012	2012-2020	2012
Construir vivienda alta y media	vivienda	800 a 1,100	2012	2012-2020	2012
Total de vivienda	vivienda	1,800 a 2,300			

Programa de Vivienda por tipo de costo

TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS	PLAZO 2012-2020	
VIVIENDA SOCIAL	1,000 a 1,200	12,352
VIVIENDA MEDIA	500 a 800	7,226
VIVIENDA RESIDENCIAL	300 a 500	3,554
TOTALES		23,132
POBLACIÓN		80,966



IV.1.1.2. Programa de infraestructura urbana de cabeza, sistema de tratamiento de aguas residuales y vialidad primaria de la "Ciudad Esmeralda".

Se refiere a las obras para establecer una base sobre la cual se desarrollará la nueva área de crecimiento de Dos-Montes denominada "Ciudad Esmeralda", las cuales son: construcción de la vialidad primaria y secundaria, las redes primarias y obras de cabeza de agua potable, electricidad, drenaje sanitario y pluvial, sistema de plantas de tratamiento.

IV.1.1.3. Programa de Áreas verdes, equipamiento, vivienda media y residencial.

Dentro de esta misma área se plantea para los fines anteriores la dotación de las áreas verdes del equipamiento y vivienda media y residencial.

IV.1.1.4. Construir el equipamiento público requerido para la población nueva y cubrir la demanda de poblados originales

Los servicios de Equipamiento Urbano crecerán de forma modular conforme al crecimiento de la demanda y ocupación geográfica del territorio. Desde la primera etapa del Programa Parcial de Dos Montes, se contará con el equipamiento básico para atender la demanda de de la población nueva y cubrir las deficiencias de Dos Montes y otros poblados originales.

a. Construcción del Centro Administrativo de Gobierno y Plaza Pública

Se plantea la definición de un área para la construcción de un Centro Administrativo y de Gobierno, cuyo propósito es descentralizar algunos servicios que ofrecen los tres niveles de gobierno, instalando oficinas gubernamentales y servicios a la población residente de la Ciudad Esmeralda, de Dos Montes y otros poblados originales.

b. Proyecto de zona comercial y servicios financieros y bancarios

Se propone integrar una zona comercial para la nueva área de crecimiento donde se instalarán diferentes tipos de comercio de fin de semana, cines, instalaciones recreativas y tiendas departamentales, así como instituciones bancarias y servicios financieros. La cobertura es tanto para la Ciudad Esmeralda como de Dos Montes y otros poblados originales.



Proyecto de sistema de transporte público

EL AYUNTAMIENTO

Se pondrá en operación el servicio de transporte colectivo tipo Transbus que inicie su recorrido desde la ciudad de Villahermosa hasta las áreas urbanizadas de la primera fase, haciendo liga con las rutas actuales que van a Dos Montes y los poblados originales.

El servicio de transporte colectivo deberá de ir antecediendo el programa de vivienda para orientar la ocupación del territorio de manera ordenada y conforme lo requiera la demanda. No se autorizará ningún proyecto si no se garantiza antes el transporte público adecuado.

IV.1.2. Programa de mediano plazo, Fase 2021 a 2030

La segunda fase de mediano plazo que va de los años 2021 a 2030, se caracteriza por la consolidación de la primera fase de desarrollo identificada como zona de intervención del

Programa Parcial Dos Montes que implica mayor participación de las dependencias de orden estatal y municipal vinculadas a la operación de los servicios de infraestructura, vialidad, transporte y equipamiento urbano y de programas de gobierno para promover el aprovechamiento del potencial de Ciudad Esmeralda.

Como proyectos estratégicos detonadores a mediano plazo se plantea la construcción de un Centro Hospitalario, un Centro Universitario y de Investigación de Enfermedades Tropicales.

Al consolidarse la primera fase con una saturación aproximada del 70% del área urbana del Programa Parcial, se plantea iniciar la gestión para abrir otros espacios urbanos y dar cabida al desarrollo de nuevas áreas para uso urbano y uso mixto incorporando actividades industriales en la zona de Dos Montes y parte noreste del Centro de Población, lo que implica también la consolidación de los pueblos originales.

Otra característica es el incremento de la producción de la vivienda económica e interés medio, se fortalece el perfil sustentable de la "Ciudad Esmeralda" con un programa de reforestación y la consolidación del turismo de negocios y la nueva área de desarrollo estará posicionada en la organización de eventos deportivos estatales, nacionales e internacionales.

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
2010

Se plantea la ocupación del 75% del área urbana de la zona denominada como Esmeralda, así como la apertura de las reservas territoriales asignadas a mediano plazo con una zonificación secundaria, para ello se requiere de la revisión y actualización del Programa Parcial de Dos Montes para que se pudiera definir los usos del suelo específicos de dichas reservas.

IV.1.2.1. Programa de vivienda

Se proyecta una producción de 32,154 viviendas en el periodo 2021 a 2030 a un ritmo de construcción de 2800 a 3,500 viviendas anuales, con lo que se atiende aproximadamente entre el 30% y 40% de la demanda potencial de vivienda en la Zona Metropolitana de Villahermosa Tabasco. Se proyecta la construcción de 21,788 unidades de vivienda social; 8,802 viviendas del sector medio y 1,564 viviendas residenciales.

Se plantea mayor participación en la demanda de vivienda Social

Descripción de la Meta	Unidad de medida	Cantidad Anual	Año en que inicia la obra	Etapas de construcción	Inicio de operaciones
Construir vivienda social.	vivienda	2,000 a 2,200	2021	2021-2030	2021
Construir vivienda media y residencial.	vivienda	800 a 1,300	2021	2021-2030	2021
Total de vivienda	vivienda	2,800 a 3,500	2021	2021-2030	2021

Distribución de viviendas por tipología

Tipología de viviendas	Plazo 2021-2030	
Vivienda Social	2,200	21,788
Vivienda Media	800	8,802
Vivienda Residencial	150	1,564
Totales		32,154
Población		112,539



DEL AYUNTAMIENTO

Para esta fase se espera que el área denominada como "Ciudad Esmeralda" estará ocupada aproximadamente al 37 % de su capacidad, por lo tanto a finales de la fase a mediano plazo se disponga de las reservas territoriales establecidas como de mediano plazo.

IV.1.2.2. Proyectos estratégicos

En esta fase se mantiene el programa de equipamiento para atender la demanda de una mayor población en los servicios de educación, salud, comercio, y comunicaciones.

a. Construcción de un centro hospitalario regional

Se plantea a largo plazo se desarrolle un centro hospitalario de especialidades como enfermedades respiratorias y de investigación epidemiológicas

Para mejorar la integración de Ciudad Esmeralda a los mercados regionales e internacionales se proyecta la construcción de un Hospital Regional.

b. Construcción de la central de abastos

La construcción de la central de abastos pretende servir no solo a la población de Esmeralda, sino su cobertura será para toda la Zona Metropolitana de Villahermosa.

c. Construcción de la central de autobuses foráneos

La central camionera será una alternativa de servicio fundamentalmente para toda la población que se ubica al oriente de la ciudad de Villahermosa, a los pueblos originales y al resto de la población asentada en Ciudad Esmeralda, contemplando su futura ampliación en la etapa de consolidación de esta ciudad Nueva.

d. Construcción de la terminal de transporte de carga

Se construirá paralelamente a la apertura de las zonas industriales que se darán a finales de esta etapa.



IV.1.3. Programa de largo plazo, Fase 2031 a-2040

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
2011

La tercera fase de largo plazo va del año 2031 a 2040, se caracteriza por un mayor crecimiento de la vivienda económica para satisfacer la oferta de empleo de las nuevas fuentes de trabajo generadas dentro de la Ciudad Esmeralda, ya que en esta fase se pretende realizar importantes proyectos estratégicos detonadores como un Tecno-polo, un Centro de negocios, un Recinto Fiscal consolidan y la ampliación del aeropuerto, la ampliación del Parque Ecológico Yumká.

Esta etapa del Programa considera la saturación completa de la "Ciudad Esmeralda" y seguir con el proceso de ocupación de las reservas territoriales asignadas a mediano plazo y la apertura de reservas a largo plazo y el desarrollo de proyectos con un enfoque ambiental que generen empleos y proporcionen servicios básicos para una población estimada en un escenario promedio de 204,020 habitantes y 60,328 viviendas; y en un escenario óptimo para cumplir con la densidad estimada, de 244,826 habitantes en 72,394 viviendas, todo ello al año 2040.

IV.1.3.1. Programas de vivienda

En esta fase se tiene planteado la construcción de 17,107 viviendas de ellas 10,194 viviendas que pertenecen al sector social, 5,293 viviendas medias y 1,620 viviendas residenciales, en la Ciudad Esmeralda.

Descripción de la Meta	Unidad de medida	Cantidad Anual	Año en que Inicia la obra	Etapas de Construcción	Inicio de Operaciones
Construir vivienda social	vivienda	900 a 1,100	2031	2031-2040	2031
Construir vivienda media y alta	vivienda	400 a 600	2031	2031-2040	2031
Total de vivienda	vivienda	1,300 a 1,700	2031	2031-2040	2031

Se plantea que la Ciudad Esmeralda esté cubierta entre el 90% al 97% de su potencial y el restante seguirá ocupándose la reserva territorial disponible a mediano plazo y se iniciará con la apertura de reservas a largo plazo. Para ello se requerirá de una actualización del Programa Parcial y la asignación de usos del suelo secundarios para la reserva a mediano y largo plazo.



IV.1.3.2. Proyectos estratégicos

Con el fin de fortalecer el entorno de Ciudad Esmeralda, aprovechar la vocación del suelo y llevar una relación armoniosa con el medio natural, en esta fase se implementaran acciones de reforestación para fortalecer el medio ambiente, en territorios alterados y la promoción de actividades recreativas y culturales en parques ecológicos y urbanos. Así también se promoverá el ecoturismo y el turismo de negocios.

Los proyectos de mayor impacto que impulsarán la zona en esta etapa son:

a. Construcción de un Centro de Negocios y Convenciones

Se plantea el desarrollo de un centro de convenciones para reuniones de distintos ámbitos desde actividades culturales, científicas, de motivación, de negocios, turísticos, entre otros

b. Construcción de un Tecno-polo

Es un agrupamiento industrial y de servicios asociados para la producción, investigación y desarrollo de nuevas tecnologías enfocadas al desarrollo sustentable.

IV.2. Definición de responsabilidades y compromisos

La instrumentación del plan requiere de la participación de varias dependencias en ámbitos donde concurren los tres órdenes de gobierno, y diversas opciones de financiamiento, así como esquemas de asociación entre el sector público con el privado. Ello hace necesario establecer con claridad el papel de los actores involucrados en los diferentes proyectos, para llevar a buen fin los procesos para la fundación y desarrollo del Programa Parcial de Centro de Población Poblado Dos Montes.

Por esta razón se ha establecido en este documento, que compete a la instancia operadora del Programa Parcial de Dos Montes, "la gestión y coordinación del proyecto", que asume las áreas de promoción del programa para la inclusión de sus componentes en los planes de desarrollo nacional, estatal y municipal, así como de nivel sectorial y en los programas institucionales de las paraestatales y organismos descentralizados. Asimismo compete a esta instancia el seguimiento del Programa Parcial y la vinculación entre las dependencias de los tres órdenes de gobierno y del sector privado y con ello agilizar el Programa e informar a las cabezas de sector de las dependencias en caso de retraso o deficiencias en la participación.

También, con base en las facultades y atribuciones de las diversas dependencias de los tres órdenes de gobierno involucradas, se señalan en este apartado las instancias que deben asumir el liderazgo de los proyectos, lo que implica su responsabilidad en la elaboración y gestión de los presupuestos anuales requeridos para ejecutar las obras y por tanto las Secretarías de Finanzas del estado de Tabasco y la de Hacienda del Gobierno Federal les compete gestionar la autorización del presupuesto ante las cámaras de diputados local y federal.

Se indica como "apoyo técnico" en este apartado a las dependencias que por sus atribuciones y facultades, requieren ser consultadas o involucradas en la ejecución de las obras, ya que deben dar su anuencia o validar los requerimientos específicos de las obras a ejecutar en alguna parte del procesos.

También se mencionan las opciones para el financiamiento de los proyectos específicos así como los instrumentos legales que se deben generar.

Finalmente para conectar todos los procesos que deben integrarse para el desarrollo del plan se mencionan los actores que se vinculan con procesos subsecuentes del Programa.

IV.3. Matrices de Programación y Corresponsabilidad Sectorial por Programa

a) Matriz de Corresponsabilidad en la construcción de Vivienda, promoción pública y privada (Corto, Mediano y largo Plazo)

Función	Actor	
Promoción seguimiento y vinculación (gestión)	Corto Plazo: Fideicomiso Maestro 1ª Etapa Mediano y Largo Plazo: Entidad desarrolladora publica y/o Privada del proyecto del Programa parcial	
Líder del proyecto Área de Crecimiento		
a) Corto Plazo,	Fideicomiso Maestro 1ª. Etapa	
b) Mediano y Largo plazo	Entidad Desarrolladora, publica y/o Privada	
Apoyo técnico	Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas IMPLAN	
Enlace a procesos subsecuentes	Desarrolladores públicos y privados de vivienda, tales como: INFONAVIT, FOVISSTE, Sociedad hipotecaria, Pemex	
Actividad	Instrumento legal	Opciones de Financiamiento
Área de Crecimiento, plazo: a) Corto Plazo, b) Mediano y Largo Cambio de Uso del suelo, aprobado por el Ayuntamiento	Fideicomiso Maestro 1ª Etapa Entidad Desarrolladora, publica y/o Privada	CONAVI: Comisión Nacional de Vivienda, organismo desconcentrado de SEDESOL.
Transmisión de las superficies de terreno para construcción de vivienda	Desarrollo por si o Transmisión de los propietarios de las superficies de terreno, a interesados cuyo objeto sea la construcción y financiamiento de obras	Sociedad Hipotecaria Federal. Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda (Esta es tu Casa).
	Convenios de Desarrollo de Vivienda Social y Urbano (CODEVISU)	FONHAPO: Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares
	Convenio Ejecutivo de Vivienda	INFONAVIT
	Convenio con la SEMARNAT y los Organismos Nacionales de vivienda	CIHAC Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C
	Convenio con el sector social para impulsar la construcción de vivienda	Banobras



b) **Matriz de corresponsabilidad en la construcción de los Sistemas de Agua y Drenaje, promoción pública (Corto, Mediano y Largo plazo)**

Dependencia Proyecto	Proyectos de los sistemas de agua y drenaje			Instrumento	
	Red primaria de agua potable	Red secundaria de agua potable	Red de drenaje de aguas pluviales	Red de drenaje de aguas negras	
Comisión Estatal de Aguas y Saneamiento del Estado de Tabasco	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Líder del Proyecto	Acta de recepción y Opera la infraestructura
Sistema de Agua y Saneamiento del Municipio de Centro	Líder del Proyecto	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Apoyo Técnico	Acta recepción y concesión de operación del servicio
Fuentes de financiamiento para todas las etapas En área de Crecimiento: a) Corto Plazo, b) Mediano y Largo plazo	FONDEN, Banco Nacional de Proyectos, Banobras, CONAGUA, BID El Fideicomiso Maestro en la 1ª Etapa junto con la Gestión de recursos de las fuentes anteriormente mencionadas. Entidad Desarrolladora, pública y/o Privada junto con las Fuentes mencionadas.				

c) **Matriz de Corresponsabilidad en la construcción del Servicio de Energía Eléctrica, promoción pública (Corto, Mediano y Largo plazo)**

Dependencia Proyecto	Proyectos de los sistemas de energía eléctrica			Instrumento
	Red primaria	Red secundaria	Alumbrado público	
Comisión Federal de Electricidad	Líder del proyecto	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Conecta y opera el servicio de energía eléctrica
EL AYUNDIRECCIÓN de Obras Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales de Centro	Apoyo técnico	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Acta de recepción de la infraestructura
Fuentes de financiamiento para todas las etapas del área de Crecimiento: a) Corto Plazo, b) Mediano y Largo plazo	FONDEN, Banco Nacional de Proyectos, Banobras. CFE, BID El Fideicomiso Maestro en la 1ª Etapa junto con la Gestión de recursos de las fuentes anteriormente mencionadas. Entidad Desarrolladora, pública y/o Privada junto con las Fuentes mencionadas.			

d) Matriz de Corresponsabilidad en la construcción de Vialidades, promoción mixta pública y privada

Dependencia Proyecto	Construcción de Vialidades			Instrumento
	Carreteras de acceso	Vialidad primaria	Vialidad secundaria	
Secretaría de Comunicaciones y Transportes	Líder del proyecto	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Concesión
Dirección de Obras Ordenamiento Territorial y Servicios Municipales del H. Ayuntamiento de Centro	Apoyo técnico	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Acta de recepción de la infraestructura
Fuentes de financiamiento para todas las etapas En área de Crecimiento: a) Corto Plazo, b) Mediano y Largo plazo	FONDEN, Banco Nacional de Proyectos, Banobras y Fabricantes de Concreto El Fideicomiso Maestro en la 1ª Etapa junto con la Gestión de recursos de las fuentes anteriormente mencionadas Entidad Desarrolladora, publica y/o Privada junto con las Fuentes mencionadas			

e) Matriz de Corresponsabilidad en la construcción de Infraestructura de Comunicaciones, promoción mixta pública y privada (Corto, Mediano y Largo plazo)

Dependencia Proyecto	Proyectos de los sistemas de Comunicaciones				Instrumento
	Red telefónica	Red de fibra óptica	Distribuidor vial y ampliación autopista en calles laterales	Transbus	
Secretaría de Comunicaciones y Transportes	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Apoyo técnico	Concesión de los servicios
Secretaría de Comunicaciones y Transportes del Gobierno del estado de Tabasco	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Líder del proyecto	Concesión del servicio de transporte
Fuentes de financiamiento para todas las etapas: a) Corto Plazo, b) Mediano y Largo plazo	FONDEN, Banco Nacional de Proyectos, Banobras, BID o Asociación con particulares en concesión del Pago por Servicios El Fideicomiso Maestro en la 1ª Etapa junto con la Gestión de recursos de las fuentes anteriormente mencionadas Entidad Desarrolladora, publica y/o Privada junto con las Fuentes mencionadas				



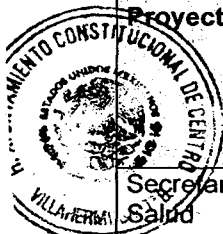
SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
2010

f) **Matriz de Corresponsabilidad en la construcción de Infraestructura de Educación, promoción pública**

Dependencia Proyecto	Proyectos de los Servicios de Educación			Instrumento
	Educación básica	Educación media y superior	Universidad de estudios de posgrado	
Secretaría de Educación	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Apoyo técnico	
Secretaría de Educación del Gobierno del estado de Tabasco	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Acta de recepción y opera los servicios
Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Gobierno del estado de Tabasco	Construye la infraestructura	Construye la infraestructura	Construye la infraestructura	Acta de entrega de las obras
Fuentes de financiamiento	FONDEN, Banco Nacional de Proyectos, Banobras Asociación con particulares			

g) **Matriz de Corresponsabilidad en la construcción de Infraestructura de Salud, promoción pública**

Dependencia Proyecto	Proyectos de los sistemas de Salud			Instrumento
	Clínicas de Salud primer nivel	Clínicas de Salud de 2o nivel de atención	Hospital de especialidades sobre enfermedades tropicales	
Secretaría de Salud	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Apoyo técnico	
Secretaría de Salud del Gobierno del estado de Tabasco	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Acta de recepción y opera los servicios de salud
Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Gobierno del estado de Tabasco	Construye la infraestructura	Construye la infraestructura	Apoyo técnico	Acta de entrega de las obras
Instituto Mexicano del Seguro Social	Líder del proyecto y constructor de la infraestructura	Líder del proyecto y constructor de la infraestructura	Líder del proyecto y constructor de la infraestructura	La delegación del IMSS en el estado recibe y opera los servicios



SECRETARÍA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE TABASCO

Pemex	Líder del proyecto y constructor de la infraestructura	Líder del proyecto y constructor de la infraestructura	Líder del proyecto y constructor de la infraestructura	La delegación de PEMEX en el estado recibe y opera los servicios
ISSSTE	Líder del proyecto y constructor de la infraestructura	Líder del proyecto y constructor de la infraestructura	Líder del proyecto y constructor de la infraestructura	La delegación del ISSSTE en el estado recibe y opera los servicios
Empresa privada operadora de servicios especializados de salud			Construye la infraestructura y la opera	Opera los servicios de salud con convenio de Pago por servicios
Fuentes de financiamiento	FONDEN, Banco Nacional de Proyectos, Banobras Asociación con particulares-PPS			

h) Matriz de Corresponsabilidad en la construcción de Proyectos Estratégicos, promoción mixta pública y privada

Dependencia Proyecto	Proyectos Estratégicos		Instrumento
	Central camionera	Central de abastos	
Secretaría de Economía	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Valida
Empresarios de los sectores de comercio y transporte	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Convenios con el Gobierno del estado de Tabasco
Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas del Gobierno del estado de Tabasco	Apoyo técnico	Apoyo técnico	Autorización de las obras
Fuentes de financiamiento	FONDEN Banco Nacional de Proyectos, Banobras Asociación con particulares		



i) Matriz de Corresponsabilidad en la construcción de Proyectos Estratégicos, promoción privada

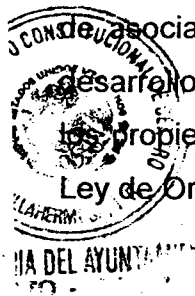
Dependencia Proyecto	Proyectos Estratégicos			Instrumento
	Club de Golf	Centro Administrativo	Conjunto comercial	
Empresarios y desarrolladores privados	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Líder del proyecto	Coordinación con IMPLAN
Fuentes de financiamiento	Banca privada Fideicomisos	Banca privada Fideicomisos	Banca privada Fideicomisos	Asociación con particulares

CAPÍTULO V. INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

V.1. Mecanismos de instrumentación

El presente capítulo tiene como objetivo identificar y formular los instrumentos a través de los cuales se llevarán a cabo las políticas, estrategias y acciones establecidas en el presente "Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro de Población Poblado Dos Montes". Para tal efecto, en una primera parte, describe los diversos instrumentos que deberán ser utilizados por las autoridades y por los particulares para llevar a cabo el Programa Parcial, y en la segunda, señala los criterios de instrumentación específica de los proyectos estratégicos identificados y desarrollados en el capítulo previo de políticas, estrategias y acciones.

Considerando que la mayor parte del ámbito territorial de intervención del presente Programa Parcial contempla tierras sujetas al régimen de propiedad privada, la estrategia de instrumentación del mismo reconoce esta situación y plantea mecanismos de concertación y asociación público - privada para su desarrollo. La ejecución del Programa Parcial de desarrollo urbano se centra en la participación activa del sector privado, particularmente de los propietarios de los inmuebles involucrados, bajo las reglas y principios contenidos en la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco.



V.2. Estrategia de participación ciudadana para la integración del Programa Parcial

El PPDU Dos Montes y su nueva área de crecimiento, requiere de una serie de nuevos instrumentos para conformar un gobierno moderno, abierto, receptivo y con una amplia participación y colaboración de la ciudadanía, que contribuya mejorar la calidad de los servicios y las oportunidades a la población. Para ello, es importante que las instancias de la administración municipal, el Ayuntamiento ó el Comité Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano contemplen la consulta a la ciudadanía sobre cualquier tema que tenga impacto trascendental en los distintos ámbitos temáticos y territoriales de la nueva área de crecimiento. La posibilidad de que los particulares puedan

colaborar en la ejecución de una obra o la prestación de un servicio público, colectivo o comunitario, aportando para su realización recursos económicos, materiales o trabajo personal.

Así también, se dará prioridad a la difusión de los Programas Parciales de gobierno, de la problemática general y se les convocará para escuchar y atender sus demandas en todos los aspectos. Para ello la administración de la ciudad promoverá la organización de la ciudadanía en Comités Vecinales y podrá convocar a consulta vecinal a:

- Vecinos de una o más demarcaciones territoriales, o de una o varias colonias;
- Los sectores industrial, comercial, de prestación de servicios o de bienestar social y demás grupos sociales organizados;

Se promoverá una agenda para el análisis, discusión y generación de propuestas en distintos temas según las necesidades por grupo de edad o condición de género o pertenencia a un grupo vulnerable, como son:

Bienestar social: Salud, Educación, Mujer, Niños, Jóvenes y Atención a la Tercera

Edad.

Desarrollo económico: Empleo, Comercio, Industria, Emprendedores.

Servicios Públicos: Transporte, Agua, Basura, Seguridad.

Medio Ambiente y Desarrollo urbano: Uso del suelo, Áreas verdes, Contaminación.

- Recreación y cultura: Centros sociales, Deportes.



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
2010

V.3. Aprobación del Cabildo Municipal

a) Formalización del Programa Parcial

Para la aprobación de este Programa Parcial deberán considerarse las atribuciones del Comité Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano descritas en el capítulo II del Reglamento de la LOSTET.

El Municipio de Centro, Tabasco cuenta con las facultades para "formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; otorgar licencias y permisos para construcciones", conforme a las disposiciones contenidas en el artículo 115 de la Constitución federal y 65 de la Constitución local. Estas mismas facultades se confirman en la Ley Orgánica Municipal del Estado de Tabasco en su artículo 29 fracciones XXI y XXII y se

complementa con la fracción XXV, que establece la obligación del Ayuntamiento de Publicar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios, así como en el artículo 10 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco.

En relación con el procedimiento para la formulación del presente Programa Parcial, la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, precisa en sus artículos 88 y 89 las siguientes prescripciones y lineamientos:

"La participación de los ciudadanos en la formulación y actualización de los Programas de desarrollo urbano en materia de la Ley, se efectuará de conformidad a las siguientes bases:



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
2010

- *Secretaría o los Ayuntamientos o Consejos Municipales publicarán en el Periódico Oficial del Estado y en uno de los diarios de mayor circulación del Estado, el inicio de los trabajos del proceso de Programación correspondiente o de su actualización;*
- *Una vez elaborado técnicamente los anteproyectos, antes de su remisión para ser aprobados por el Gobernador del Estado, la Secretaría o los Ayuntamientos o Consejos Municipales darán aviso a través de los medios de comunicación del calendario de las audiencias públicas, señalando lugar, fecha y hora en las que se llevarán a cabo;*
- *Los planteamientos sobre el anteproyecto, serán presentados por los interesados ante la secretaría en forma escrita, dentro de los quince días hábiles siguientes a la terminación de las audiencias públicas sectoriales; y*
- *La Secretaría o los Ayuntamientos o Consejos Municipales darán respuesta fundada y motivada a los planteamientos presentados en un término no mayor de quince días hábiles a partir de su recepción.*
- *Una vez cumplidas las formalidades antes señaladas se procederá a su incorporación en los anteproyectos de Programas en materia de la presente Ley.*
- *Las opiniones y sugerencias de las agrupaciones profesionales podrán canalizarse a través del Consejo Multidisciplinario de Ordenamiento Sustentable del Territorio o mediante el Comité Municipal correspondiente, para que sean quienes den seguimiento a las peticiones e informen de manera oportuna a los interesados.*

De acuerdo a los lineamientos antes mencionados, el Programa Parcial deberá sujetarse al procedimiento descrito para su análisis y aprobación en definitiva por parte del Ayuntamiento del Municipio de Centro.

Para tal fin el 1° de abril de 2011 en el marco de la X Sesión del Consejo Consultivo del IMPLAN, fue reinstalado el Comité Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro

Debe destacarse también que la convocatoria al proceso de consulta pública antes referido, se realizó de forma conjunta por el Ayuntamiento del Municipio de Centro y el Comité Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del propio Municipio de conformidad con el citado artículo 88 de la Ley de Ordenamiento Territorial Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco y 11 de su Reglamento el día 18 de Marzo



Como un paso previo a la consulta pública que ordena la Ley de Ordenamiento Territorial Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, el Instituto de Planeación y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro, cuyas funciones quedaron descritas en el capítulo correspondiente al diagnóstico en el punto 5.3, dentro del proceso de planeación participativa en el seno de su Consejo Consultivo, en la X Sesión de fecha 1° de Abril de 2011, dio a conocer los alcances del proceso de planeación y construir el mismo a partir de los consensos que se viertan en dicho proceso de planeación participativa.

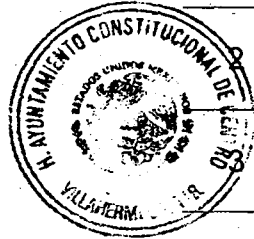
b) La Consulta Pública

Los lineamientos antes mencionados se sujetaron a un proceso de consulta ciudadana en el Comité Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, del Municipio de Centro Tabasco, el cual contribuye en el enriquecimiento de la propuesta y valida su contenido. Al respecto una vez que el Instituto de Planeación del Desarrollo Urbano del Municipio de Centro definió los alcances, la propuesta de políticas, estrategias y normas técnicas requeridos para sustentar y promover el nuevo crecimiento de Dos Montes de manera ordenada e integral, se realizó la consulta ciudadana el día 2 de Abril de 2011, en la Escuela Telesecundaria Benito Juárez Garcia del Poblado Dos Montes para captar e incluir las sugerencias y propuestas de la sociedad a través del Comité Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Municipio de Centro.

Los Temas propuestos fueron analizados en 5 Mesas de Trabajo, coordinados por las dependencias Estatales responsables de la materia y auxiliados por personal del IMPLAN realizándose de la siguiente manera:

CONSULTA PÚBLICA PDU DOS MONTES

MESA	TEMA	DEPENDENCIA COORDINADORA
1	PLANEACIÓN URBANA (Zonificación, Usos de Suelo y Equipamiento)	SAOP
	MOVILIDAD URBANA (Vialidad y Transporte)	PEC
	MEDIO AMBIENTE Y DESARROLLO SUSTENTABLE	SERNAPAM
	NORMATIVIDAD	Consejería Jurídica del Gobierno del Estado
5	PROTECCIÓN CIVIL Y RIESGOS	Protección Civil del Estado



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO 4
2010

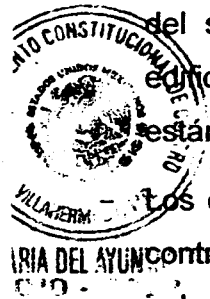
Los resultados de la Consulta Pública se integran en el Anexo C del Presente Programa Parcial

En complemento del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Dos Montes, se expide su correspondiente declaratoria de usos, destinos y reservas, que establecerá una delimitación general de áreas no urbanizables, y las zonas urbanizables de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53 a 56 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco.

Para culminar con el procedimiento de formalización del Programa Parcial, la ley antes mencionada dispone en su artículo 57 que una vez aprobado el Programa Parcial por el Ayuntamiento o en su caso, Consejo Municipal, se hará una publicación completa en el Periódico Oficial del Estado. Posteriormente se inscribirán en un plazo de diez días hábiles contados a partir de la fecha de su publicación, en el Registro Público de la Propiedad, para que surta los efectos previstos por dicha Ley.

Dispone asimismo el artículo 58 de la citada Ley, que una vez aprobados, publicados e inscritos, los Programas serán obligatorios para las dependencias, órganos y entidades estatales, los organismos de participación social y de consulta, las autoridades municipales y las personas físicas y jurídicas colectivas, en los plazos y términos que los propios Programas señalen. Todas las obras y actividades consideradas en los Programas de Desarrollo Urbano que se realicen en el territorio del Estado deberán sujetarse a lo dispuesto en los mismos. Sin este requisito no deberá otorgarse autorización, licencia o permiso para efectuarlas; por lo tanto:

- A partir de la fecha de publicación y entrada en vigor del Programa Parcial que regulen el aprovechamiento de cada una de las zonas del Dos Montes y su área nueva de crecimiento, las autoridades sólo podrán expedir dictámenes y certificaciones de uso del suelo y las autorizaciones, licencias o permisos de obras de urbanización y edificación respecto de las áreas y predios que resulten afectados, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo;



- Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expidan contraviniendo la disposición anterior, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan; y
- Las autoridades municipales correspondientes, en su ámbito de competencia, supervisarán la ejecución de este Programa Parcial y su respectiva declaratoria de usos, reservas y destinos y verificarán que sus actividades y los convenios que en la materia celebren, estén de acuerdo con los lineamientos de los primeros.

Adicionalmente los artículos 95 y 96 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco disponen que toda acción urbanística deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con los Programas Parciales de desarrollo urbano; y las determinaciones de usos, destinos y reservas, vigentes en su localidad y región, para garantizar su integración en el contexto urbano donde se ubique. Adicionalmente que estarán obligadas a respetar y cumplir las disposiciones de este ordenamiento las personas físicas o jurídicas colectivas, dependencias, órganos y entidades de la administración pública, propietarias de predios o fincas o poseedores a título de dueño, quiénes se desempeñen como promotores y peritos que realicen obras de urbanización, edificación, infraestructura o servicios regionales en la Entidad, ya sean públicas o privadas, que se ejecuten en terrenos de cualquier régimen de propiedad.

c) Disposiciones especiales

Por efecto de la entrada en vigor del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Dos Montes, se derogan todas aquellas disposiciones expedidas por las autoridades municipales, que contravengan lo dispuesto en el mismo; particularmente se tienen por reformados los planes y Programas Parciales de competencia municipal que hubieran sido expedidos con anterioridad al presente instrumento, en el ámbito territorial de validez del presente Programa Parcial, para quedar en los términos que el mismo señala. En el caso específico del pueblo

de Dos Montes, este mantendría la zonificación secundaria actual derivada del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la Ciudad de Villahermosa y Centros Metropolitanos del Municipio de Centro, Tabasco 2008-2030, hasta en tanto no se apruebe el Programa Parcial que le asigne una zonificación secundaria.

La vigencia del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano, será de 20 años contados a partir de la fecha de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

SECRETARÍA DEL AYUNTO
2011

V.4. Instrumentos de concertación y coordinación para la ejecución del Programa Parcial.

a) Convenios de concertación

Los convenios de concertación son acuerdos entre las autoridades locales y personas físicas o morales privadas (propietarios, poseedores, ejidatarios, comuneros, promotores, inversionistas, etc.) que tienen por objeto definir las reglas para la ejecución de determinadas estrategias o acciones. Estos acuerdos pueden formar parte de otros instrumentos o constituirse en instrumentos por sí mismos. Si bien las autoridades no pueden realizar acciones para las que no se encuentren facultadas expresamente por las leyes, lo cierto es que la mayoría de las leyes permite a las autoridades buscar acuerdos con los particulares para el logro de sus fines, por ello, estos convenios permiten que casi cualquier idea o proyecto de beneficio social se concrete mediante la adecuada distribución de cargas y beneficios entre autoridades y particulares.

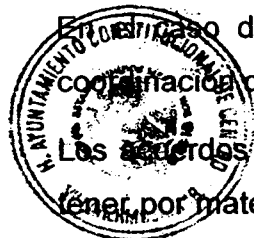
Estos convenios permiten a las autoridades conocer el apoyo de la comunidad para los proyectos, legitimar su ejecución y disminuir cargas financieras. Sin embargo, en todo caso es necesario que se asegure la transparencia y permanencia de las acciones, se de seguridad jurídica a los involucrados y se asegure la satisfacción de las necesidades básicas de las mayorías.

Es indiscutible que estos convenios constituyen una herramienta indispensable para el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Dos Montes por la libertad de acción que permiten en la ejecución de todo tipo de proyectos.

b) Convenios de coordinación

En complemento habrá que considerar también a los convenios de coordinación que son acuerdos entre las autoridades locales o entre éstas y las autoridades federales, estatales y/o municipales para el cumplimiento de determinadas estrategias o acciones.

En el caso de Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Dos Montes es necesaria la coordinación de actividades entre las autoridades.



Los acuerdos de coordinación consignan propósitos y objetivos de planeación, pero pueden tener por materia asistencia técnica, capacitación, apoyos económicos para el logro de fines etc. La gama de acciones que pueden ser materia de estos convenios será tan amplia como la imaginación de las autoridades y sus atribuciones.

En el presente caso es evidente que los convenios de coordinación aseguran la congruencia del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Parcial y su nuevo crecimiento con el resto de la planeación urbana, y que por lo tanto, son un elemento indispensable para el logro de los objetivos del propio Programa Parcial.

c) Fideicomisos

La ejecución de las acciones contempladas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, imponen la necesidad de establecer mecanismos de administración, solventes, flexibles y transparentes para la participación concertada de propietarios, inversionistas, promotores y autoridades.

Dichos mecanismos deben concebirse para operar durante períodos largos de tiempo, necesarios para que los proyectos maduren y sean exitosos, permanecer al margen de los vaivenes de las administraciones gubernamentales, garantizar el manejo solvente y transparente de los recursos de los inversionistas, así como poseer altos grados de flexibilidad, que permita la realización de una variada gama de Programas Parciales y proyectos relacionados entre sí.

La figura del fideicomiso es regulada por la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito. Conforme a dicho Ordenamiento, en el fideicomiso participan tres tipos de sujetos: los fideicomitentes, que destinan ciertos bienes para un fin lícito y predeterminado; los fideicomisarios, las personas físicas o morales que reciben los beneficios del fideicomiso; y el fiduciario, encargado de llevar a término dicho fin. Pueden ser objeto de fideicomiso toda

clase de bienes y derechos y solo pueden ser fiduciarias las instituciones expresamente autorizadas.

Los fideicomisarios tienen el derecho de exigir el cumplimiento de los fines del fideicomiso al fiduciario, impugnar la validez de los actos que éste cometa en su perjuicio y reivindicar los bienes que les correspondan, además de todos aquellos que se les otorguen en el contrato.

La ley prevé que en los contratos constitutivos de fideicomisos se determine la formación de comités técnicos, se establezcan sus facultades y las reglas para su funcionamiento, de acuerdo a las instrucciones de los fideicomisarios. Ello implica que la toma de decisiones pueda establecerse a través de votaciones, correspondiendo una mayor proporción de votos a quien haga mayores aportaciones al patrimonio del fideicomiso.

El fideicomiso se extingue por la realización del fin para el cual fue constituido; por hacerse imposible alcanzar dicho fin o por convenio expreso entre fideicomitente y fideicomisario, evitando la constitución de costosas burocracias.

Los fideicomitentes y fideicomisarios serían los propietarios, inversionistas y los gobiernos (estatal o municipales), aportando tierra, recursos, trabajo, permisos y concesiones y recibirían como fideicomisarios derechos fiduciarios sobre los servicios habilitados o los productos de su venta, velando por sus intereses el fiduciario, bajo reglas precisas pactadas, con estrechos márgenes de decisión.

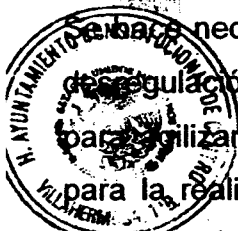
Cada uno de los fideicomisos contaría con un comité técnico para la toma de decisiones, integrado por los fideicomitentes o sus representantes. El fideicomiso mencionado deberá tener entre sus fines las tareas previstas por el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Dos Montes y su nueva área de crecimiento.

En resumen, el fideicomiso cuenta con gran flexibilidad, en términos del contrato específico que lo constituya. Esta versatilidad lo hace el instrumento ideal para llevar a la realidad, algunas de las metas y acciones planteadas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, particularmente las que se refieren a la integración y administración inmobiliaria.

d) Facilidades administrativas

La liberación de las iniciativas de la sociedad para resolver sus necesidades básicas impone reducir la intervención directa gubernamental y reorientar sus esfuerzos a la promoción, concertación y facilitación de las acciones de los agentes económicos urbanos.

Como consecuencia de lo anterior, un instrumento importante para la ejecución del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Dos Montes es la desregulación y simplificación administrativa, así como el fomento de las acciones de los diferentes agentes urbanos.



SECRETARIA DEL AYUNTAMIENTO
2010

Es necesario en consecuencia, llevar a término los Programa Parcial de gobierno de desregulación, simplificación administrativa y actualización de esquemas de imposición fiscal, para agilizar y abaratar los trámites que realizan los desarrolladores y grupos organizados para la realización de sus proyectos, en particular los de vivienda y desarrollo urbano de intereses social.

Dicha desregulación debiera partir de las premisas de concentrarse en lo principal y desregular radicalmente lo secundario, por ejemplo, simplificando radicalmente la zonificación y concentrando el esfuerzo gubernamental en la evaluación de impacto urbano y ambiental de los grandes proyectos.

En materia de desregulación destaca la necesidad de constituir una ventanilla única para la atención y resolución de todas las autorizaciones, permisos y licencias asociadas al ámbito territorial de validez del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Dos Montes, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 272, 277 a 280 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, que en síntesis establecen los siguientes lineamientos:

- *“Los Ayuntamientos o Consejos Municipales y la Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas podrán suscribir convenios de coordinación, para la autorización de solicitudes, licencias, permisos, autorizaciones o concesiones, materias de la Ley, con las dependencias y entidades federales, a través del Sistema de Ventanilla Única.*
- *Define al Sistema de Ventanilla Única como el mecanismo administrativo que reúne al mayor número posible de las dependencias y entidades del sector público, tanto federal, estatal y municipales para la atención, tramitación y resolución integral de solicitudes, licencias, permisos, autorizaciones o concesiones materias de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco.*
- *El sistema de ventanilla única, deberá comprender el conjunto de actos y procedimientos por medio de los cuales, las autoridades del Estado y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, supervisan que la gestión y actividad de ordenamiento territorial y*

de desarrollo urbano se lleven a cabo de acuerdo con lo dispuesto por la Ley, los Programas Parciales y reglamentos y demás ordenamientos jurídicos y administrativos aplicables.”



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
2010

Reglamento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Dos Montes en materia de desarrollo urbano, zonificación, construcción e imagen urbana

Para asegurar el adecuado control de los procesos de urbanización y edificación de Dos Montes y su nuevo crecimiento, se contempla la formulación de un reglamento de desarrollo urbano, zonificación, construcción e imagen urbana, ligado al presente Programa Parcial, que sirva de guía para la elaboración de los Programas Parciales específicos que se formulen para cada zona del proyecto que se vaya incorporando al desarrollo. Constituye un marco de referencia, tanto para la elaboración de los diversos Programas Parciales que se requieran, como para la edificación de inmuebles y la construcción de infraestructura en el polígono de Dos Montes. A través de esta herramienta, en complemento con el convenio de coordinación, se condicionará la autorización de los proyectos al visto bueno de la Asociación de Vecinos y el Comité Técnico del fideicomiso que al efecto se designe, con la participación de autoridades estatales y municipales, propietarios, inversionistas y promotores.

V.6. Instrumentos para la adquisición y habilitación de suelo

a) Integración inmobiliaria

La integración inmobiliaria es un instrumento que permite preparar el suelo que se va a urbanizar y que actualmente esté sujeto al régimen agrario o catalogado como rústico, ya que permite redimensionar los predios en los que se aplica y obtener beneficios económicos que permiten el financiamiento de los costos que impone la urbanización.

La integración inmobiliaria es un instrumento de aplicación general en suelo con destino final urbano, tanto en el urbano propiamente dicho, como en el que los planes señalen de crecimiento futuro, como es el caso de Dos Montes. A pesar de que este instrumento existe en regulaciones específicas tanto nacionales como extranjeras, en el caso del Estado de Tabasco no está contemplado expresamente en la ley estatal, sin embargo es posible lograr los mismos resultados aplicando este instrumento mediante el acuerdo de voluntades de los propietarios de los predios involucrados a través de un fideicomiso.

La integración inmobiliaria persigue tres objetivos básicos:



agrupación o integración de predios comprendidos en un área definida por el Programa Parcial de desarrollo urbano, para su nueva división ajustada al mismo; Su habilitación con infraestructura y equipamiento y

La adjudicación de los nuevos predios resultantes de la división a los propietarios participantes o de los productos de su venta, una vez deducidas las áreas necesarias para la infraestructura y equipamiento y cubiertos los costos de su habilitación.

A cada uno de los objetivos corresponde una finalidad específica: por un lado, la regularización de las propiedades primitivas para adaptar su configuración a las exigencias del Programa Parcial y la situación sobre parcelas determinadas, ubicadas en zonas aptas para la edificación según el Programa Parcial, y por el otro, la distribución justa entre los interesados de los beneficios y cargas de la normatividad urbana, por lo que la adjudicación de las nuevas parcelas o lotes, o excepcionalmente el pago por el valor de las mismas, debe hacerse en proporción a los derechos de quienes intervienen en la integración inmobiliaria.

La integración inmobiliaria es un instrumento urbano, justificado, por una parte, en la facultad del estado para imponer modalidades y limitaciones a la propiedad, en beneficio colectivo y por la otra, para asegurar una distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios participantes.

Los sujetos que intervienen en la integración inmobiliaria, lo hacen en función de los respectivos derechos de sean titulares, ya sea que se trate de propietarios, arrendatarios, o titulares de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles objeto de la integración inmobiliaria.

A los titulares de derechos reales u otros derechos de contenido patrimonial, les asiste el derecho de conservar los mismos derechos que ya ejercían con anterioridad a la integración inmobiliaria, salvo que tales derechos resulten ser incompatibles con las disposiciones urbanas aplicables o que sea imposible el ejercicio del derecho de que se trate por efecto de la integración inmobiliaria, en cuyo caso se procederá a la extinción de los derechos y su conversión en una indemnización sustitutoria.

En cuanto al derecho de adjudicación de las parcelas resultantes, las reglas que determinan su régimen específico pueden sintetizarse en las siguientes:

Recae únicamente sobre la superficie susceptible, conforme al Programa Parcial, de edificación o aprovechamiento privado o, cuando menos, de propiedad privada.





La superficie así concretada, se adjudica en lotes que reúnan las condiciones - dimensiones y configuración- impuestas con carácter general por el Programa Parcial.

RETARIA DEL AYUNTA
2010

La determinación del lote que corresponda a cada adjudicatario o grupo de los mismos en pro - indiviso debe efectuarse con arreglo al criterio de la mayor proximidad posible de aquélla a las antiguas propiedades de dichos adjudicatarios.

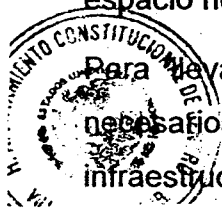
Para determinar las adjudicaciones o, en su caso, las indemnizaciones sustitutivas son precisas dos operaciones:

- La definición de los derechos con que los diversos titulares de derechos participan en la integración inmobiliaria; y
- La valuación de los nuevos lotes resultantes de la integración inmobiliaria.

En la integración inmobiliaria a cada propietario se le deducirá una parte de la superficie de su propiedad para vialidades, equipamiento y espacios abiertos y otra para su venta a desarrolladores para sufragar los gastos de la integración inmobiliaria y de la habilitación con infraestructura primaria y urbanización, devolviendo a los propietarios las superficies restantes o derechos sobre los productos de su venta, con valor mayor a sus predios originales.

Para determinar las adjudicaciones o las indemnizaciones sustitutivas se precisa definir los derechos con los que los diversos propietarios participan y valorar los nuevos predios resultantes de la integración inmobiliaria. Asimismo, se deben establecer las bases conforme a las cuales los propietarios que se muestren renuentes a participar en la reintegración parcelaria sean obligados a participar en ella, cuestión que en el caso de Nuevo crecimiento cobra especial relevancia, pues la integración inmobiliaria se sustentará en herramientas de derecho privado, así que será importante que los propietarios cuya participación sea necesaria para el cumplimiento del Programa Parcial acepten de forma expresa el sujetarse a las reglas derivadas del fideicomiso de administración para la ejecución del proyecto.

Este instrumento constituye un elemento fundamental para habilitar el suelo originalmente agrícola o rural en suelo urbano o urbanizable, asegurando tanto el financiamiento como el espacio necesario para la infraestructura que supone el cambio de condición mencionado.



Para llevar a cabo la acción consistente en establecer los usos, reservas y destinos necesarios para el desarrollo del proyecto, tanto en sus aspectos urbanos y de infraestructura, como ambientales y de sustentabilidad, la integración inmobiliaria podrá ser

utilizada tanto para habilitar el suelo necesario para crear reservas de crecimiento, como para financiar el desarrollo de la infraestructura y el equipamiento que el desarrollo de los proyectos requieran. Es un instrumento que deberá aplicarse conjuntamente con las regulaciones derivadas de la zonificación contenida en el presente Programa Parcial de desarrollo urbano.

b) Derecho de preferencia

El derecho de preferencia es otro instrumento que podrá ser utilizado por las autoridades estatales y municipales, para la adquisición de predios que resulten estratégicos para el desarrollo de Dos Montes.

A través de los planes parciales de desarrollo urbano y sus respectivas declaratorias, se identificarán las zonas de reserva para el crecimiento de Dos Montes, en dichas zonas las autoridades estatales y municipales podrán ejercer el derecho de preferencia de conformidad con lo dispuesto por los artículos 143 a 154 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado, el cual consiste en la posibilidad que asiste a dichas autoridades de sustituir a los adquirentes en las enajenaciones onerosas de inmuebles, siempre que se sujeten a las mismas condiciones de costo y forma de pago que se hubieran pactado en la operación de que se trate.

El ejercicio del derecho de tanto tiene el fin de garantizar el cumplimiento de los Programa Parcial de desarrollo, incrementar el patrimonio municipal del suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y en general, facilitar el cumplimiento de los objetivos del Programa Parcial por lo que a infraestructura y equipamiento se refiere.

La Ley General de Asentamientos Humanos, establece este instrumento en favor de las entidades federativas y los municipios -en igualdad de condiciones y de acuerdo a las leyes federales y locales correspondientes- para adquirir los predios comprendidos en las zonas de reserva señaladas en los planes o Programa Parcial de desarrollo urbano aplicables, cuando éstos van a ser objeto de enajenación a título oneroso.

Para utilizar esta herramienta es necesario que los propietarios de los predios o en su caso los jueces y las autoridades administrativas, notifiquen a la entidad federativa y al municipio correspondiente, dando a conocer el monto de la operación, a fin de que en un plazo no mayor a treinta días naturales, ejerzan el derecho de preferencia, si lo consideran conveniente, garantizando el pago respectivo.



SECRETARÍA DEL AYUNTO
2011

Por su parte la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado, determina que en toda enajenación de tierras ejidales o comunales en favor de personas ajenas al Estado o comunidad, situadas en el área de reserva territorial de los centros de población de la entidad, se deberá respetar el derecho de preferencia del Estado y los ayuntamientos.

Los derechos de preferencia contemplados por la normatividad vigente en materia de desarrollo urbano, pueden ser un instrumento valioso para asegurar la correcta ejecución del Programa Parcial, permitiendo controlar la especulación y promover el adecuado crecimiento de las zonas urbanizables, así como asegurando la adecuada integración del patrimonio inmobiliario que permita el desarrollo de los destinos para equipamiento urbano, así como de las reservas de crecimiento, particularmente tratándose de oferta de suelo; si bien se trata de una herramienta de derecho público cuya aplicación será excepcional dada la naturaleza voluntaria que prevalece en el caso de Nuevo crecimiento, debe sin embargo estar presente para que, de ser necesario, las autoridades locales estén en posibilidad de actuar conforme a sus disposiciones.

c) Adquisición por vías de derecho privado

Además de los instrumentos de carácter público ya mencionados, las autoridades estatales o municipales pueden acudir a los distintos instrumentos que establece la legislación civil para adquirir el suelo necesario para la ejecución del presente Programa Parcial.

Lo anterior supone la actuación de las autoridades como sujetos de derecho privado, y por lo tanto sujetarse a las disposiciones del Código Civil del Estado de Tabasco para adquirir propiedades, mediante cualquiera de las formas contempladas por la normatividad: compraventa, permuta o donación.

d) Expropiación

La expropiación es una herramienta que podrá utilizar el Estado para asegurar el cumplimiento de los objetivos y estrategias del Programa Parcial; si bien es cierto que la estrategia de integración de la propiedad se sustentará en un proceso de concertación con los propietarios de inmuebles dentro del ámbito territorial de validez del presente Programa Parcial, también lo es que pueden presentarse situaciones excepcionales en las cuales pueda acudirse a esta figura para garantizar la viabilidad del proyecto y el interés público que el mismo representa.



En este contexto, la Ley de Expropiación federal, reglamentaria del artículo 27 constitucional, de aplicación federal, determina que un bien puede ser expropiado, ocupado temporal, parcial o totalmente o bien que se pueden limitar los derechos de dominio sobre un bien a su titular, para los fines del Estado o el interés de la colectividad.

A pesar de que la Ley de Expropiación menciona otros mecanismos como la ocupación temporal, total o parcial, o la limitación de los derechos de dominio, en la práctica sólo se ha utilizado la expropiación.

Por su parte, la Ley de Expropiación para el Estado de Tabasco, establece que la propiedad privada únicamente podrá ser expropiada mediante las causas de utilidad pública que ella misma enuncia.

Los causales de utilidad pública, fundamento de la expropiación, se encuentran enunciadas en diferentes ordenamientos como son la Ley de Expropiación federal, la Ley de Expropiación del Estado de Tabasco, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco y la Ley Agraria.

Entre dichas causales relacionadas con las actividades que se desarrollarán en el contexto del proyecto, destacan: la ejecución de planes de desarrollo urbano; la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y la conservación, desarrollo o aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de explotación, entre otras.

Las causales de expropiación contempladas en la normatividad vigente son conceptualmente amplias y permiten, por lo tanto, dar sustento a la expropiación como un instrumento para la adquisición e integración de la propiedad.

La Ley de Expropiación federal y su correlativa para el Estado de Tabasco establecen las normas respecto del procedimiento para la expropiación.

Las áreas administrativas facultadas para solicitar la expropiación, según la Ley de Expropiación del Estado de Tabasco, son las dependencias, los organismos auxiliares y los comités públicos del poder ejecutivo; los ayuntamientos y sus organismos auxiliares; y las organizaciones de ciudadanos constituidas en términos de ley; una vez cumplidos los requisitos legales, el Gobernador del Estado decretará la expropiación.

Respecto de la indemnización, que por norma constitucional debe compensar el acto expropiatorio, la ley local señala que el valor que se tomará como base será el fiscal que exista en los registros catastrales o fiscales.

En cuanto al tiempo y forma de pago de la indemnización, la Ley de Expropiación local establece que deberá pagarse al momento de la formalización de la transmisión de dominio del bien de que se trate. El importe de la indemnización, según las leyes federal y estatal de expropiación será cubierto por el Estado cuando la cosa expropiada pase a su patrimonio.

Sin embargo, la ley federal dispone que cuando la cosa expropiada pase al patrimonio de persona distinta del Estado, esa persona cubrirá el importe de la indemnización.

Si bien la Ley de Expropiación federal no establece de manera expresa la procedencia de expropiaciones en beneficio de particulares, la interpretación del párrafo antes mencionado, nos permite suponer que sí existe esta posibilidad legal, ya que la referencia que hace al término "Estado" se refiere al Estado Federal Mexicano, incluyendo los tres poderes que lo constituyen y por otra parte, el significado legal del término "persona", alude a cualquier persona física o moral, privada o pública, ya que la ley simplemente señala "persona distinta del Estado". Esta situación puede resultar especialmente relevante si se diera el caso de aplicar la expropiación para algún predio y estar en posibilidad de aportarlo una vez expropiado al fideicomiso de administración.

V.7. Instrumentación de fuentes de financiamiento tradicional y alternativo para proyectos estratégicos


Construcción de Vivienda

Una de las primeras acciones que contempla el proyecto de Dos Montes es la construcción de vivienda. Para ello y con base en el artículo 142 de la Ley de Ordenamiento Sustentable del Territorio del Estado de Tabasco, la Secretaría de Comunicaciones, Asentamientos y Obras Públicas del Gobierno del Estado así como el propio Municipio de Centro podrán transmitir al Instituto de Vivienda de Tabasco, y este a su vez a particulares las superficies de terreno, cuyo objeto sea la construcción y financiamiento de obras, conforme a lo que marca el proyecto. Para la realización de dichas obras el Instituto de Vivienda del Estado, podrá asociarse con personas físicas o morales privadas, reservándose el Estado y los Municipios el dominio del terreno hasta que se hayan ejecutado los proyectos.

Además, a nivel nacional y local se cuenta con diversos instrumentos para el financiamiento en la construcción de vivienda y fomentar su desarrollo. Cabe destacar que entre las líneas de acción del Programa Parcial Nacional de Vivienda 2007-2012 se tiene previsto impulsar

su construcción. La meta del Programa Parcial Nacional es proporcionar 6 millones de créditos de vivienda en el periodo 2007-2012 contra 3 millones que se otorgaron en la administración 2000-2006. En este caso, por tratarse de acciones relacionadas con la adquisición y construcción de inmuebles. También tiene un peso importante los instrumentos de tipo legal. Las instancias que ponen en marcha los instrumentos y acciones a realizar el proyecto, se describen a continuación.

Tabla 24. Actores, Instrumentos Acciones para la Construcción de Vivienda

Instancia Responsable	Instrumento	Tipo de Instrumentos y acciones a realizar
Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas Instituto de Vivienda del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	Convenios de Desarrollo de Vivienda Socia y Urbano (CODEVISU)	Coordinación y Fomento Establecimiento de acciones con los gobiernos locales con el objeto de llevar a cabo el desarrollo de vivienda y suelo.
Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas Instituto de Vivienda del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	Convenio Ejecutivo de Vivienda	Coordinación y Fomento Se suscribe con los organismos nacionales de vivienda para la ejecución y cumplimiento del Programa Parcial Sectorial de Vivienda
 Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas Instituto de Vivienda del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	Convenio con la SEMARNAT y los Organismos Nacionales de vivienda	Coordinación y Fomento Programa Parcial para el desarrollo sustentable de vivienda que garantice la protección al ambiente y economice el aprovechamiento de bienes y servicios asociados a la ocupación y funcionalidad de la vivienda
Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas Comisión Nacional de Vivienda Instituto de Vivienda del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	BANOBRAS Sociedad Hipotecaria federal. Programa Parcial de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda (Esta es tu Casa). Fonhapo: Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares INFONAVIT Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.	Financiamiento Fondos y Programa Parcial para el financiamiento de la construcción de vivienda y para la adquisición de la misma

Instancia Responsable	Instrumento	Tipo de Instrumentos y acciones a realizar
INVITAB: Instituto de la Vivienda de Tabasco Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	Convenio con el sector social para impulsar la construcción de vivienda CIHAC Centro Impulsor de la Construcción y la Habitación, A.C PROVIVAC Federación Nacional de Promotores Industriales de Vivienda, A.C.	Fomento y Concertación Promotores de la construcción de la vivienda

b) Construcción del Centro Administrativo y de Gobierno

El proyecto de Dos Montes considera la construcción de un Centro Administrativo y de servicios del Gobierno Estatal de Tabasco. Con esta acción se crean condiciones favorables para atraer a la población y a algunas actividades económicas que puedan sustentar el Centro de Población. El proyecto contempla crear un espacio físico con las instalaciones que faciliten la operación de gobierno, así como modernizar los servicios para la atención a la población. Por la diversidad de las dependencias estatales, más otras federales, municipales y privadas que se concentren en este Centro Administrativo, las dimensiones de terreno previsto serán suficientemente amplias para alojar el proyecto actual y prever las necesidades futuras. Es importante señalar que actualmente el Gobierno del Estado no cuenta con espacios propios suficientes, por lo que algunas dependencias del Estado se encuentran en espacios rentados, lo que se disminuirá con la construcción del Centro Administrativo. El Gobierno del Estado de Tabasco reservará y adquirirá la titularidad del terreno y posteriormente, para llevar a cabo la construcción y agilizar el desarrollo y calidad del centro Administrativo, podrá generar un Proyecto de Prestación de Servicios (PPS) que tenga como fin la concesión de la construcción, equipamiento, arrendamiento y mantenimiento de las oficinas gubernamentales, que incluya el costo y financiamiento de la inversión de la construcción.


c) Centro de Investigación Especializada

Se ha propuesto entre los proyectos estratégicos del proyecto de Dos Montes una institución de educación superior vinculada a las actividades productivas que potencialmente se localizarían en el área como son: un Centro de Investigación Especializado y Universidad del Medio Ambiente. Dichos proyectos conforme a la normatividad vigente pueden financiarse

con recursos del Fondo de Aportaciones para la Educación Tecnológica y de Adultos (FAETA) y del Fondo de Aportaciones Múltiples (FAM), además de los recursos que aporte el Gobierno del Estado y el Municipio así como los proyectos de particulares. Al respecto, el artículo 40 y 42 de la Ley de Coordinación Fiscal, establecen que los recursos del FAM y FAETA se entregan a los gobiernos de los estados para la construcción, equipamiento y rehabilitación de infraestructura física de los niveles de educación básica y superior en su modalidad universitaria, entre otros. Estos recursos que aporta el Gobierno Federal, se operan con los convenios de coordinación que suscribe el Ejecutivo Federal con el gobierno del Estado, para la transferencia de recursos humanos, materiales y financieros necesarios para la prestación de dichos servicios. Por otra parte, el Gobierno del Estado de Tabasco, a través de la Secretaría de Educación del propio Estado, puede promover la celebración de un Proyecto para Prestación de Servicios (PPS) con actores privados y con ello complementar las inversiones, agilizar el desarrollo de los proyectos y mejorar la calidad de los servicios.

Se puede señalar que este tipo de proyectos se deriva de la asociación del sector público y el sector privado, tal como han sido aplicados en el país para la construcción de la infraestructura carretera, de agua, universidades y hospitales, entre otros. Asimismo, en los acuerdos pueden establecerse condiciones favorables o de fomento a los actores privados interesados en desarrollar actividades industriales en el estado, condicionados a que, en

paralelo aporten recursos para constituir fondos y financiar la investigación de la Universidad y del Centro de Investigación Especializado. Las características de estos proyectos implican la celebración de un contrato de servicios de largo plazo entre una dependencia o entidad y un inversionista proveedor. Los servicios que se deriven deben permitir un mejor

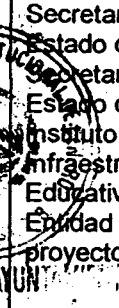


cumplimiento de las funciones y servicios encomendados a las dependencias públicas. Los servicios se proporcionarán en los activos que construya o provea el inversionista proveedor, incluyendo los activos concesionados por el sector público. Al respecto, la propiedad de los activos con los que se proporciona el servicio pueden ser del inversionista privado o del gobierno. En estos casos el gobierno mantendrá la responsabilidad directa de la provisión del servicio público. Esta propuesta es congruente con los objetivos, líneas de acción y acciones contenidas en el Plan Estatal de Desarrollo de Tabasco 2007-2012, las cuales contribuyen al cumplimiento del Eje Rector 5 "Formación de Capital Humano para la transformación de Tabasco". Las líneas de acción que dan marco esta propuesta son:

- "Línea de acción del PED T. Ampliación del desarrollo de la infraestructura física congruente con los requerimientos del servicio educativo, en sus tipos niveles y modalidades.
- Acciones del PED T. Satisfacer las necesidades de construcción y modernización de escuelas del sector educativo, privilegiando fuentes de financiamiento alternas."

Los instrumentos y su clasificación se presentan a continuación.

Tabla 25. Actores, Instrumentos y Acciones para la Educación Superior: Centro de Investigación Especializado y Universidad del Medio Ambiente

Instancia Responsable	Instrumento	Tipo de Instrumentos y acciones a realizar
Secretaría de Educación del Estado de Tabasco Secretaría de Finanzas del Estado de Tabasco Instituto Tabasqueño de Infraestructura Física Educativa Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	<ol style="list-style-type: none"> Programa Parcial Nacional de Educación 2007-2012 Plan Estatal de Desarrollo de Tabasco 2007-2012 Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco Proyecto de Prestación de Servicios (PPS) 	Planeación Definición y desarrollo de los proyectos de asociación pública y privada para crear una institución de Educación Superior: un Centro de Investigación Especializado y la Universidad del Medio Ambiente, Planeación de los proyectos en el mediano y largo plazos, los términos de asociación, su evaluación técnico financiera y de costo beneficio que exige el Proyecto para Prestación de Servicios
 Secretaría de Educación del Estado de Tabasco Secretaría de Finanzas del Estado de Tabasco Instituto Tabasqueño de Infraestructura Física Educativa Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	<ol style="list-style-type: none"> Fondo de Aportaciones para la Educación Básica y Normal (FAEB) Fondo de Aportaciones para la Educación Tecnológica y de Adultos (FAETA) Fondo de Aportaciones Múltiples (FAM) Instituciones de crédito. BANOBRAS; BBVA, BANAMEX PEMEX, 	Financiamiento <ol style="list-style-type: none"> Fuentes de recursos públicos para fondar el costo de las inversiones de los Programas Parciales de educación del estado Otorgan créditos al estado y a los municipios para desarrollar los proyectos, sustentando los proyectos con fondos federales e ingresos propios Pemex otorga donativos y donaciones para obras de infraestructura social y en su caso para resarcir daños ambientales a Estados con infraestructura petrolera como es el caso del Estado de Tabasco
Gobierno del Estado,	1. Autorización del congreso del estado	Jurídico El proyecto de PPS debe ser

Instancia Responsable	Instrumento	Tipo de Instrumentos y acciones a realizar
Secretaría de Educación del Estado de Tabasco Secretaría de Finanzas del Estado de Tabasco Instituto Tabasqueño de Infraestructura Física Educativa Entidad operadora del proyecto de Dos Montes Inversionista proveedor de los servicios	2. Contrato de servicios de largo plazo	presentado al Congreso para se autorice al ejecutivo a llevar a cabo el proceso de contratación. Base legales y términos y condiciones del contrato para el proyecto para prestación de Servicios para un Centro de Investigación Especializado y la Universidad del Medio Ambiente
Gobierno del Estado, Secretaría de Educación del Estado de Tabasco Secretaría de Finanzas del Estado de Tabasco Instituto Tabasqueño de Infraestructura Física Educativa Entidad operadora del proyecto de Dos Montes Inversionista proveedor de los servicios	Reuniones de Coordinación	Coordinación Establecer los términos y condiciones apropiadas del PPS

d) Hospital regional especializado en enfermedades tropicales

Para que el Dos Montes Nuevo crecimiento cuente con el equipamiento para proporcionar los servicios de salud, contempla entre sus proyectos estratégicos la construcción de un Centro Hospitalario Regional con especialidad en enfermedades tropicales, el cual es posible financiar con los recursos Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS), el cual considera entre otros aportaciones para la inversión en la construcción en infraestructura básica de salud y del Fondo de Aportaciones para los Servicios de Salud (FASSA), para atender los gastos de los Servicios de Salud. Cabe señalar que el proyecto también se puede llevar a complementar a través de los Proyectos de Prestación de Servicios PPS. Ya que existen modelos en marcha en otros estados, con características similares a los propuestos para la Universidad del Medio Ambiente y el Centro de Investigación Especializada.

Tabla 26. Actores, Instrumentos y Acciones para Hospital Regional con Especialidad en Enfermedades Tropicales

Instancia Responsable	Instrumento	Acción
Secretaría de Salud del Estado de Tabasco Secretaría de Finanzas del estado de tabasco Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras	1. Plan Estatal de Desarrollo de Tabasco 2007-2012 2. Plan Estatal de Salud 2007-2012 3. Proyecto de Prestación de Servicios (PPS) 4. Autorización del congreso	Planeación y Bases de la Operación Definición y desarrollo de los proyectos de asociación pública y privada para crear un Hospital Regional con

Instancia Responsable	Instrumento	Acción
Públicas, del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	del estado	especialidad en enfermedades tropicales , Planeación de los proyectos en el mediano y largo plazos, los términos de asociación, su evaluación técnico financiera y de costo beneficio que exige el Proyecto para Prestación de Servicios El proyecto de PPS debe ser presentado al Congreso para que se autorice al ejecutivo a llevar a cabo el proceso de contratación.
Secretaría de Salud del Estado de Tabasco Secretaría de Finanzas del Estado de Tabasco Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas, del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	1. Fondo de Aportaciones para los Servicios de Salud (FASSA) 2. Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS) 3. Instituciones de crédito. BANOBRAS; BBVA, BANAMEX 4. PEMEX,	Fuentes de Financiamiento 1. Fuentes de recursos públicos para fondear el costo de las inversiones de los Programa Parcial de salud del estado 2. Otorgan créditos al estado y a los municipios para desarrollar los proyectos, sustentándolos con fondos federales e ingresos propios. 3. PEMEX otorga donativos y donaciones para obras de infraestructura social y en su caso para resarcir daños ambientales a Estados con infraestructura petrolera como es el caso del Estado de Tabasco
Gobierno del Estado de Tabasco Secretaría de Salud del Estado de Tabasco Secretaría de Salud Federal Secretaría de Finanzas del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto de Dos Montes Inversionista proveedor de los servicios	Contrato de servicios de largo plazo	Operación Base legales y términos y condiciones del contrato para el Proyecto de Prestación de Servicios para un hospital regional
Gobierno del Estado de Tabasco, Secretaría de Salud del Estado de Tabasco Secretaría de Salud Federal Secretaría de Finanzas del Estado de Tabasco Entidad operadora del	Reuniones de coordinación y concertación	Coordinación Establecer los términos y condiciones apropiadas del PPS

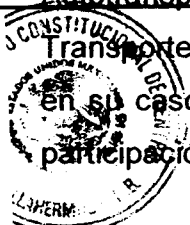


DEL AYUNTO

Instancia Responsable	Instrumento	Acción
proyecto de Dos Montes Secretaría de Hacienda y Crédito Público Inversionista proveedor de los servicios		

e) Infraestructura de comunicaciones y sistema de transporte


El proyecto de Dos Montes tiene contemplado el proyecto de construcción de la Central Camionera, en combinación con la adecuación del actual aeropuerto, con el fin de acercar a la Ciudad de Villahermosa y su población con los diferentes centros nacionales e internacionales con eficiencia y calidad, ya sea con el propósito de negocios, de turismo y traslado de mercancías especializadas. Asimismo tiene previsto la Construcción y la Concesión de la estructura vial para dotar al Dos Montes de un Sistema de Transporte Urbano Ecológico Sustentable, similar al Transmilenio o Metrobús. Estos proyectos son básicos para integrar y facilitar la movilidad al interior y exterior de Dos Montes con otros puntos estratégicos del país y con ello, potenciar su desarrollo y el de la región. Los servicios que proporcionarán el actual Aeropuerto y la nueva Central Camionera son regulados y concesionados por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de nivel Federal como lo establece la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal y la Ley de Servicio de Autotransporte Federal. Por ello es necesario que la Secretaría de Comunicaciones y



Transportes de orden federal asuma la responsabilidad de la construcción de los proyectos y en su caso que dicha Secretaría acuerde los Proyectos de Prestación de Servicios con la participación del Estado y del Municipio de Centro de Tabasco.

Tabla 27. Actores, Instrumentos y Acciones para el Aeropuerto de Villahermosa y la Central Camionera

Instancia Responsable	Instrumento	Acción
Secretarías de Comunicaciones y Transportes Federal y del Estado de Tabasco Secretaría de Hacienda y Crédito Público Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	<ol style="list-style-type: none"> Programa Parcial Nacional de Comunicaciones y Transportes 2007-2012 Plan Estatal de Desarrollo de Tabasco 2007-2012 Proyecto de Prestación de Servicios (PPS). Autorización de la Secretaría de hacienda y Crédito Público 	<p>Planeación Definición y desarrollo de los proyectos de asociación pública y privada para Ampliar el Aeropuerto de Villahermosa y para Construir la Central Camionera , Planeación de los proyectos en el mediano y largo plazos, los términos de asociación, su evaluación técnico financiera y de costo beneficio que exige el Proyecto para Prestación de</p>

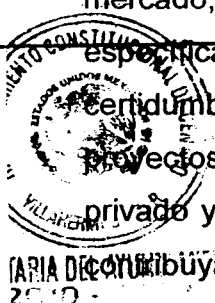
Instancia Responsable	Instrumento	Acción
		Servicios El proyecto de PPS debe ser presentado al Congreso para se autorice al ejecutivo a llevar a cabo el proceso de contratación.
Secretarías de Comunicaciones y Transportes Federal y del Estado de Tabasco Secretaría de Hacienda y Crédito Público Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas Entidad operadora del proyecto de Dos Montes	<ol style="list-style-type: none"> 1. Presupuesto de Egresos de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes de la Federación 2. Fondo de Aportaciones para la Infraestructura Social (FAIS) 3. Instituciones de crédito. BANOBRAS; BBVA, BANAMEX 4. PEMEX, 	Financiamiento <ol style="list-style-type: none"> a. Fuentes de recursos federales. b. Fuentes de recursos públicos para fondar el costo de las inversiones de los Programa Parcial de salud del estado. 3. Fuentes de financiamiento Otorgan créditos al estado y a los municipios para desarrollar los proyectos, sustentándolos con fondos federales. 4. Pemex otorga donativos y donaciones para obras de infraestructura social y en su caso para resarcir daños ambientales a Estados con infraestructura petrolera como es el caso del Estado de Tabasco.
Secretarías de Comunicaciones y Transportes Federal y del Estado de Tabasco	<ol style="list-style-type: none"> 1. Contrato de servicios de largo plazo 	Jurídico Base legales y términos y condiciones del contrato para
 Secretaría de Hacienda y Crédito Público Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas Entidad operadora del proyecto de Dos Montes		el Proyecto de Prestación de Servicios la Ampliación del Aeropuerto y la Central Camionera
Gobierno del Estado, Secretarías de Comunicaciones y Transportes Federal y del Estado de Tabasco Secretaría de Hacienda y Crédito Público Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas Entidad operadora del proyecto de Dos Montes Inversionista proveedor de los servicios	Reuniones de coordinación y concertación	Coordinación Establecer los términos y condiciones apropiadas del PPS

f) **Proyectos para el desarrollo económico de Dos Montes**

Para alojar el desarrollo económico local y del estado, facilitar la creación de fuentes de empleo para los nuevos habitantes, el proyecto de Dos Montes contempla aprovechar su posición estratégica y las fortalezas de la economía regional mediante la creación y fortalecimiento de una infraestructura de alcance regional. El proyecto que se proponen es el siguiente:

- **Tecno-polo.** Para impulsar el desarrollo de la industria, crear y aprovechar la tecnología que requiere la industria de la región, desde la de exploración y explotación petrolera, la petroquímica, la agroindustria, así como la de las propias tecnologías de la información.


Al respecto, este tipo de proyectos son responsabilidad de los actores privados, sin embargo, su factibilidad requiere de llevarse a cabo el conjunto de los proyectos estratégicos del Programa Parcial Parcial de Dos Montes como el Centro Administrativo, Central Camionera, y la creación de un centro hospitalario, la Universidad, el Hospital Regional de enfermedades tropicales, un Centro de Investigaciones, y la infraestructura urbana en general. Igualmente, es necesario realizar estudios y proyectos conducentes para explorar la magnitud del mercado, diseñar y evaluar la factibilidad de los mismos y, en su caso, detectar las acciones



específicas de los tres órdenes de gobierno y de los actores privados, para aumentar la certidumbre y la factibilidad de los mismos. Por ello, se requiere elaborar los estudios y proyectos de inversión, su magnitud y establecer acuerdos de concertación entre el sector privado y los actores públicos para fijar un compromiso básico, generar la información que contribuya a que todos los actores avancen en la misma dirección y con la información adecuada y oportuna. Así también se requiere poner en práctica instrumentos de control, seguimiento y evaluación para revisar y evaluar los avances. De tal forma que se pueda avanzar en fases y ajustar anualmente los compromisos a las condiciones que se deriven tanto del avance como de la factibilidad técnica y financiera de los proyectos.

Tabla 28. Actores, Instrumentos y Acciones para una Central de Abastos del Este, un Centro de Convenciones y un Tecno Polo

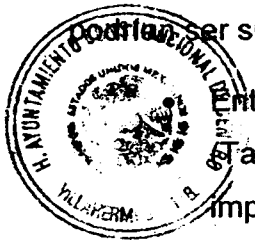
Instancia Responsable	Instrumento	Acción
Secretarías de Desarrollo Económico del Estado de	1. Plan Estatal de Desarrollo de Tabasco 2007-2012	Planeación Definición y desarrollo de los

Instancia Responsable	Instrumento	Acción
Tabasco Secretaría de Comunicaciones y Transportes Federal Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto de Dos Montes y su Nuevo crecimiento	2. Programa Parcial Parcial de Desarrollo Urbano del Dos Montes , Programa Parcial Municipal de Desarrollo Urbano de Centro 3. Estudios de mercado y factibilidad técnica y financiera 4. Planes de Negocios	proyectos de asociación pública y privada para crear Un Recinto Fiscal Estratégico; Una Central de Abastos del Este; Un Centro de Convenciones, Un Tecno Polo Planeación de los proyectos en el mediano y largo plazos, los términos de asociación, su evaluación técnico financiera
Secretarías de Desarrollo Económico del Estado de Tabasco Secretaría de Comunicaciones y Transportes Federal Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto del Dos Montes y su Nuevo crecimiento	1. Comité de Planeación del Desarrollo Urbano del Municipio de Centro 2. Comité de Planeación del Desarrollo Urbano del Estado de Tabasco 3. Fondo MPYMES 4. Instituciones de crédito. NAFINSA, Banco de Nacional de Comercio Exterior, BANOBRAS; BBVA, BANAMEX 5. PEMEX,	Concertación 1. Instrumentos para la planeación, participación, y concertación entre actores públicos y privados. Financiamiento. 2. Otorgan apoyos y créditos a empresarios para desarrollar los estudios y proyectos 3. Pemex otorga donativos y donaciones para obras de infraestructura social y en su caso para resarcir daños ambientales a Estados con infraestructura petrolera como es el caso del Estado de Tabasco
 Secretarías de Desarrollo Económico del Estado de Tabasco Secretaría de Comunicaciones y Transportes Federal Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas del Estado de Tabasco Entidad operadora del proyecto del y su Nuevo crecimiento	Convenios de Concertación	Jurídico Base legales y términos para la asociación pública y privada en proyectos de desarrollo económico y urbano
Gobierno del Estado, Secretarías de Desarrollo Económico del Estado de Tabasco Secretaría de Comunicaciones y Transportes Federal Secretaría de Comunicaciones Asentamientos y Obras Públicas del Estado de Tabasco	Reuniones de coordinación y concertación cámaras de industriales y asociaciones de empresarios	Participación Establecer los términos y condiciones apropiadas
Entidad operadora del proyecto del y su Nuevo crecimiento		

V.8. Mecanismos de gestión, seguimiento y evaluación del Programa Parcial de Dos Montes y su área nueva de crecimiento

Con el fin de apoyar la instrumentación del programa parcial de Dos Montes, se proponen la creación de dos instancias: la primera instancia tendría como finalidad impulsar y coordinar las acciones que derivan del Programa Parcial y la segunda podría constituirse en Observatorio para vigilar, registrar, detectar desviaciones en la implementación del proyecto entre los diferentes actores responsables, así como medir el avance de las acciones y evaluar los resultados de las obras realizadas y concertar acciones con los tres órdenes de gobierno y el sector privado.

La primera es una unidad administrativa del Gobierno de Municipio de Centro que tenga como atribuciones las de gestionar y coordinar las acciones que se derivan del proyecto entre los diferentes órdenes de gobierno y actores privados, funciones que en su caso podrían ser subrogados a un Fideicomiso privado de operación.



Entidad operadora del proyecto de Dos Montes en el Municipio de Centro (Tabasco), responsable de la gestión y coordinación de las acciones a implementarse.

SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE CENTRO

La segunda instancia es un Comité de participación constituida por actores de los tres órdenes de gobierno, actores sociales, universidades y representantes del sector privado para integrar un Observatorio del proyecto de Dos Montes y la Nueva área de crecimiento.

- Observatorio del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Mpio. De Centro (o IMPLAN) para vigilar, verificar avances establecer indicadores, evaluar los avances y concertar con los actores de los tres niveles de gobierno y actores privados las modificaciones al Programa Parcial.

a) Mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano

El seguimiento de los resultados del Programa Parcial Dos Montes, conforma un mecanismo permanente en los dos niveles siguientes:

- Evaluación de los Resultados obtenidos
- Monitoreo del Proceso de Planeación

b) Indicadores para la evaluación de resultados

Se trata de indicadores cuantitativos para medir los resultados del Programa en los dos niveles siguientes:

- Avances Globales (mediante Indicadores cuantitativos sintéticos por Objetivo Estratégico)
- Avances en cada Meta Asociada (mediante Indicadores cuantitativos específicos)

c) Indicadores para el monitoreo del proceso de planeación

Se trata de indicadores cualitativos para medir los avances obtenidos en las Acciones y/o Proyectos Estratégicos asociadas con los Objetivos y Metas del Programa Parcial. Además de analizar a partir de las Bitácoras si las acciones se emprendieron en tiempo oportuno, lo más relevante es evaluar en qué medida los logros obtenidos contribuyen al cumplimiento de los Objetivos Estratégicos y de las Metas.

También, estos indicadores se acompañarán con observaciones para explicar eventuales rezagos y/o incumplimientos en el diseño e implantación del Programa Parcial y así proponer medidas correctivas. Estos rezagos y/o incumplimientos pueden provenir de uno o varios de los siguientes eventos:



una inadecuada asignación de responsabilidades (en este caso se relacionan

SECRETARÍA DEL AYUNTO 2010 con la Matriz de Corresponsabilidad Institucional entre los diferentes niveles de gobierno: Federal, Estatal y Municipal).

- **deficiencias en la promoción y gestión de recursos** (por ejemplo, asignación tardía de recursos presupuestales para alcanzar las metas en los plazos fijados).
- **la fijación de metas u objetivos inalcanzables** con los recursos disponibles.
- **la ocurrencia de factores externos** que invalidan la consecución Programa como se planeó inicialmente (cambios en el Escenario o Entorno previstos).

La elaboración de ambas categorías de Indicadores de Desempeño es responsabilidad del Observatorio Estatal del Territorio en apoyo al Comité de Evaluación (que el gobierno municipal asigne o de competencia del IMPLAN)

En efecto, sería improcedente y poco efectivo solicitar a cada organismo participante que autoevalúe su desempeño en cuanto a corresponsabilidad institucional. Por lo tanto, el Comité de Evaluación fungirá como un ente evaluador del desempeño de los organismos participantes, apoyándose en los trabajos de análisis llevados a cabo por el Observatorio

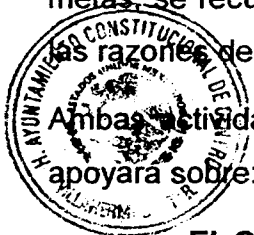
Municipal. Sin embargo, para evitar posibles inconformidades, todas las evaluaciones de resultados y todas las observaciones en cuanto al Monitoreo del Proceso de Planeación deberán ser sometidas a los organismos participantes para recabar sus opiniones al respecto.

En primera instancia se evalúa en qué medida las Acciones y Proyectos Estratégicos ejecutados cumplen con los Objetivos y Metas que se establecieron.

Para este propósito, se utilizarán los Indicadores de Evaluación de Resultados antes mencionados.

Además, en caso de observarse incumplimientos o desfases entre los logros y los objetivos y metas, se recurrirá a los Indicadores de Monitoreo del Proceso de Planeación para analizar las razones de estos incumplimientos o desfases y las medidas de remediación propuestas.

Ambas actividades de evaluación y monitoreo están a cargo del Comité Municipal que se apoyará sobre:



SECRETARÍA DEL AYUNTAMIENTO
2011

El Observatorio Municipal del Territorio, encargado de evaluar los resultados (frente a los objetivos y metas fijadas) y monitorear el proceso de planeación para proponer las medidas de remediación que considere pertinentes.

- La información sobre avances de las Acciones y Proyectos Estratégicos preparada por cada organismo participante en su área de competencia, y recopilada por el Observatorio Municipal del Territorio para llevar a cabo los análisis correspondientes a la evaluación de resultados y monitoreo del proceso de planeación.

La evaluación de resultados como el monitoreo del proceso de planeación se efectúan con base en indicadores cuantitativos y/o cualitativos.

- **Indicador cualitativo:** Este tipo de Indicador es de uso cada vez más común en los procesos de planeación por objetivos. Aplica para evaluar en qué medida el cumplimiento de tal o cual Acción contribuye a la obtención de los Objetivos Estratégicos. Por ejemplo: acciones de concertación entre organismos, de los tres niveles de gobierno. En este caso lo que se mide es "Sí" o "No" las acciones referidas se iniciaron, o bien están en proceso, o bien concluyeron en los términos preestablecidos para la consecución de los objetivos del Programa Parcial.

- **Indicador cuantitativo:** Este tipo de indicador se utiliza para medir en forma numérica el resultado obtenido y el porcentaje de cumplimiento (o avance) en cada Meta y Objetivo del Programa Parcial. *¿Cuándo se evalúa?*

Es recomendable proceder a una evaluación por lo menos anual de los avances mediante la organización de un Taller de Monitoreo y Evaluación con los diferentes organismos participantes.

Cada vez que se observen rezagos y/o incumplimientos, es responsabilidad del Comité Municipal asesorado por el Observatorio Municipal del Territorio o por otro organismo (i.e. IMPLAN), proponer las medidas de remediación para su discusión y toma de decisiones en el mencionado Taller



d) **Criterios de seguimiento de resultados**

Tanto la Evaluación de los Resultados como el Monitoreo del Proceso de Planeación del Programa Parcial requieren disponer de Información Básica. Esta Información se refiere a:

- **Matrices Generales** sintetizando por Objetivo Estratégico: las Metas y las Acciones y/o Proyectos Estratégicos relacionados. Se recomienda que estas matrices se elaboren por Proyecto estratégico.
- **Matriz de Corresponsabilidad Institucional** por Acciones y/o Proyectos Estratégicos asociados con los Objetivos Estratégicos y las Metas del Programa Parcial
- **Acuerdos y Cartas de Compromiso** de cada organismo participante resumiendo su responsabilidad institucional por Acciones y/o Proyectos Estratégicos en su área de competencia

e) **Evaluación de los Resultados**

La Evaluación de los Resultados sigue el orden lógico siguiente:

Cumplimiento de las Metas → Grado de Cumplimiento de los Objetivos

En este caso, los criterios básicos para la elaboración de los Indicadores de Desempeño son:

- Disponer de Indicadores cuantitativos *específicos* (o desglosados) por Metas asociadas con cada Objetivo Estratégico.

La evaluación se enfoca en medir resultados en el tiempo (i.e. avances), los Indicadores de Desempeño cuantitativos se presentan bajo la forma de Matrices

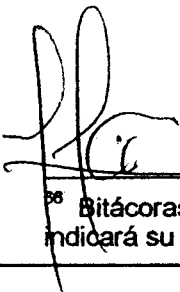
- Valor de cada Indicador en una situación sin Programa- llamada "Línea Base", esto es la evolución previsible en un Escenario de Referencia (sin acciones de ordenamiento urbano territorial adicionales a las que ya se conocen).
- Valor esperado de cada Indicador en un Escenario Imagen-Objetivo (Escenario Viable con la instrumentación del Programa Parcial).
- Fuentes de verificación de la información indicada⁶⁶.

Observaciones mencionando las razones de eventuales rezagos y/o incumplimientos

f) Monitoreo del Proceso de Planeación

El Monitoreo del Proceso de Planeación sigue el orden lógico siguiente:

Avance de las Acciones → Cumplimiento de los compromisos institucionales



⁶⁶ Bitácoras, reportes de avances, estudios técnicos, etc.... Para cada fuente de información documental, se indicará su fecha de elaboración y el organismo responsable de su coordinación y publicación.

CAPÍTULO VI. PLANOS DEL PPDU DOS MONTES

VI.1. Planos Diagnóstico

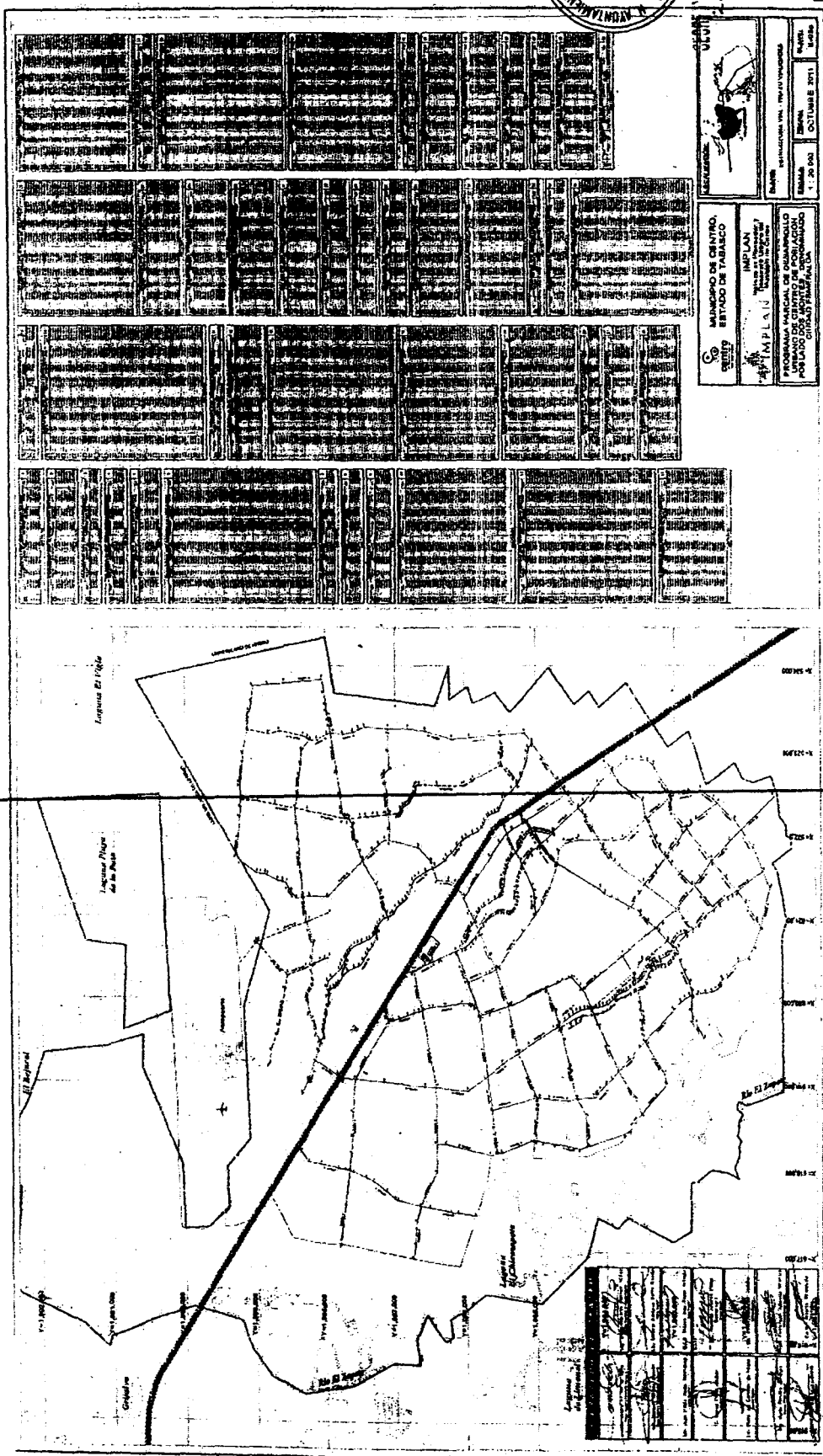
Clave	Nombre
D-01	Plano base
D-02	Ámbito regional
D-03a	Medio físico natural - Topografía
D-03b	Medio físico natural - Pendientes Topográficas
D-03c	Medio físico natural - Subcuencas Hidrológicas
D-04a	Uso de Suelo - Actual
D-04b	Uso de Suelo - Límites de Propiedad
D-04c	Zonificación Secundaria – Poblado Original Dos Montes
D-05	Vivienda
D-06	Vialidad y transporte
D-07	Equipamiento e Infraestructura
D-08	Medio ambiente e imagen urbana
D-09	Riesgos y Vulnerabilidades

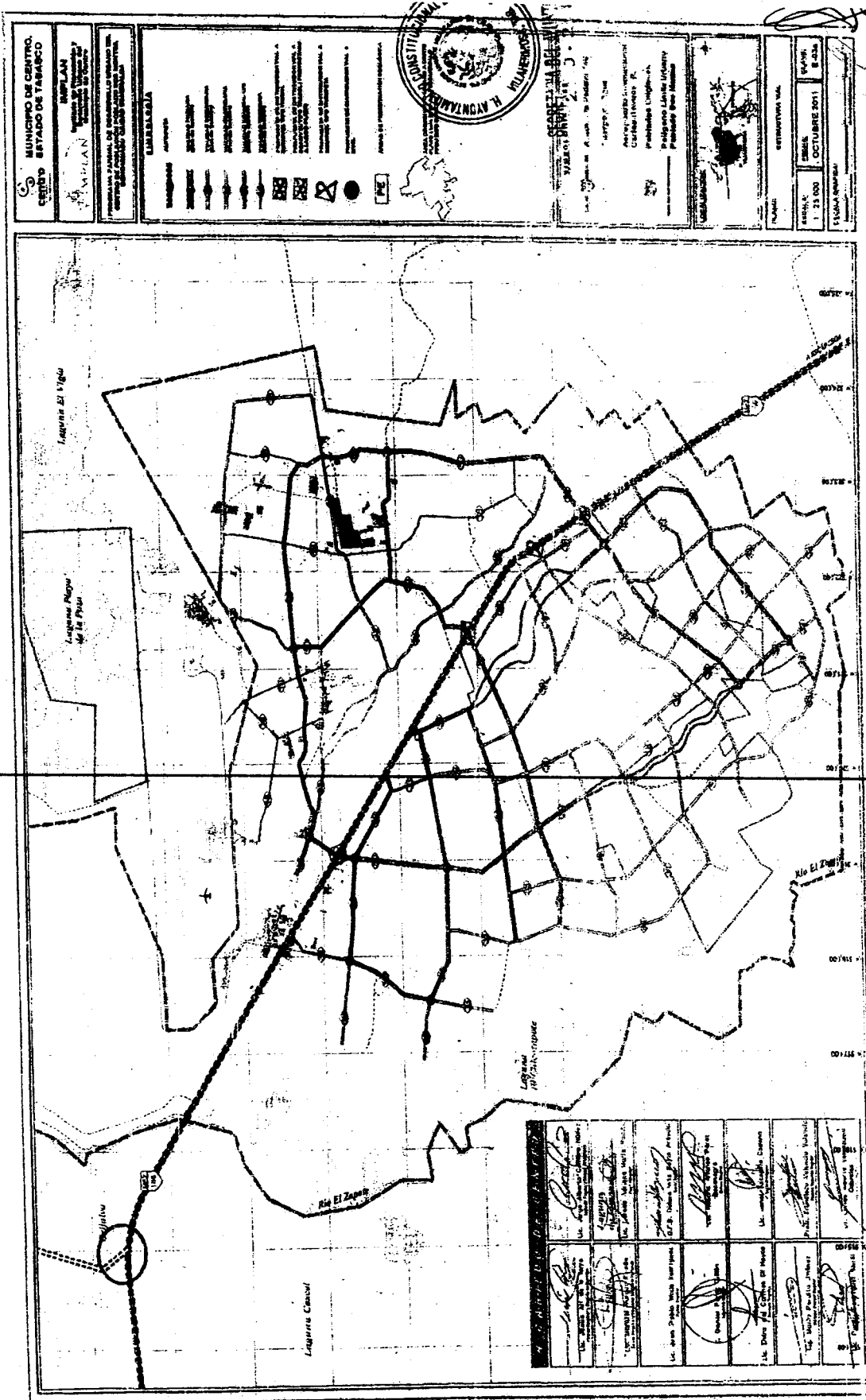
VI.2. Planos Normativos

Clave	Nombre
N-01	Delimitación del Área de Intervención
N-02	Restricciones

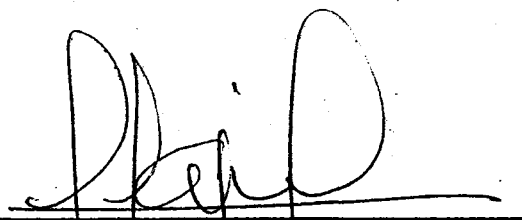
VI.3. Planos Estrategia

Clave	Nombre
E-01	Áreas de Actuación
E-02	Estructura Urbana
E-03a	Estructura Vial
E-03b	Estructura Vial - Secciones
E-03c	Estructura Vial - Trazo Vialidades
E-03d	Estructura Vial – Corredores Verdes, Peatonales y Ciclovías
E-03e	Estructura Vial - Trazo Escurrimientos
E-04	Zonificación Primaria
E-04a	Zonificación Secundaria
E-04b	Zonificación Secundaria - 1ra Etapa de Crecimiento
E-05	Reservas Territoriales y Etapas de Desarrollo
E-06	Proyectos Estratégicos
E-07	Infraestructura SAS - CFE

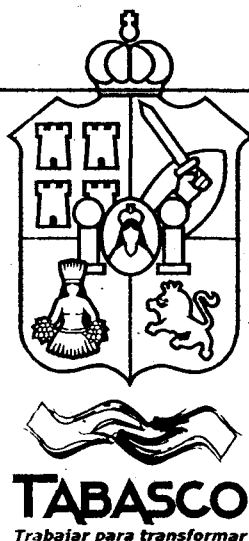




EL PRESENTE PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN POBLADO DOS MONTES, DENOMINADO CIUDAD ESMERALDA, FUE ELABORADO POR EL INSTITUTO DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE CENTRO, TABASCO, CON LA PARTICIPACIÓN DE LAS DIFERENTES DEPENDENCIAS FEDERALES, ESTATALES Y MUNICIPALES.



ARQ. JORGE LUIS NÁJERA TAVIRA
DIRECTOR DEL INSTITUTO PLANEACIÓN Y
DESARROLLO URBANO DEL MUNICIPIO DE
CENTRO, TABASCO



El Periódico Oficial circula los miércoles y sábados.

Impreso en la Dirección de Talleres Gráficos de la Secretaría de Administración y Finanzas, bajo la Coordinación de la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Gobierno.

Las leyes, decretos y demás disposiciones superiores son obligatorias por el hecho de ser publicadas en este periódico.

Para cualquier aclaración acerca de los documentos publicados en el mismo, favor de dirigirse a la Av. Cobre s/n. Ciudad Industrial o al teléfono 3-10-33-00 Ext. 7561 de Villahermosa, Tabasco.