

**CIUDADANOS REGIDORES
INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO
DE GUADALAJARA
PRESENTE:**



La que suscribe, **Regidora Verónica Gabriela Flores Pérez**, haciendo uso de las facultades que me confiere el artículo 41, fracción II, al igual que la fracción I del artículo 50 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como el artículo 91, fracción II y demás relativos del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara someto a la consideración de esta Asamblea, **iniciativa de acuerdo con turno a Comisión que propone la elaboración de un proyecto de redensificación y repoblamiento a través del desarrollo de obra de uso mixto habitacional y comercial en predios de propiedad municipal y de utilidad pública a través del Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda** de conformidad con la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

De acuerdo a las atribuciones y obligaciones que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos le concede a los Municipios como asuntos prioritarios para su estricta observancia, una de las responsabilidades más importantes que este orden de gobierno tiene a su cargo es la de administrar, establecer y disponer de lineamientos específicos para el aprovechamiento del suelo.

Con base en este razonamiento, el Ayuntamiento, en su carácter de órgano de gobierno municipal, ha sido concebido como una construcción social, así como una institución política y jurídica en la cual se realizan las actividades más básicas y fundamentales tanto en la convivencia e interrelación entre comunidades y grupos sociales, así como aquellas relacionadas con su sostenimiento y desarrollo económico, laboral, cultural, además de otros ámbitos. En función de esta lógica es como se asume que el Municipio —y por ende, su órgano de gobierno—

constituyen el primer referente con el que la ciudadanía tiene contacto con el formato de nuestro sistema político.

A partir de las atribuciones que se les confieren a los Ayuntamientos en materia de planeación territorial, es como ha sido posible destacar y privilegiar el desarrollo económico en razón del crecimiento urbano como una de las vertientes más importantes de las que puede valerse cualquier autoridad municipal, tanto para la densificación de su territorio, la planeación ordenada y congruente con una visión de prospectiva positiva, así como también generar un sistema fiscal que permite nutrir, de manera permanente, las arcas municipales a partir del cobro de impuestos y contribuciones accesibles, cuyo impacto se ve reflejado directamente en la calidad de la prestación del resto de los servicios públicos que están bajo responsabilidad de la autoridad municipal, conforme lo establece nuestra Carta Magna.

En este sentido, el Municipio de Guadalajara, en su carácter de una de las capitales de las entidades federativas más importantes de la República Mexicana, ha experimentado durante las más recientes décadas un exponencial incremento de actividades comerciales, urbanísticas y residenciales, que obedecen al crecimiento demográfico y las consecuentes necesidades que se desprenden del consolidarse como una urbe incluso con reconocimiento internacional. Son ya diversos los proyectos que se han desarrollado y asentado en la Ciudad de Guadalajara, producto del interés y la proyección que la Perla Tapatía ha tenido para inversionistas nacionales e internacionales. Por estos motivos, desde el Gobierno de Guadalajara ha sido indispensable diseñar políticas públicas, así como normatividad y lineamientos específicos que, por un lado, permitan el crecimiento y el desarrollo urbano de una forma ordenada y responsable y, por otro, diseñar una planeación programática a largo plazo que garantice la sustentabilidad económica, operativa, administrativa y financiera para hacer frente a la prestación de servicios públicos, acorde a la magnitud de ciudad que se permite construir, a partir de las reglas que dispone el gobierno.

En las más recientes administraciones del Gobierno Municipal en Guadalajara se ha consolidado una perspectiva institucional enfocada en diseñar

herramientas de control para la gestión integral del desarrollo urbano en la ciudad, situación que ha posicionado a nuestra ciudad como un mercado con pleno potencial de desarrollo, especialmente en la oferta de vivienda vertical, a razón de estarse consumando en recientes años la puesta en marcha de un sistema integral de transporte público masivo que beneficia e impacta directamente en la calidad de vida (tiempos y eficiencia de traslados) de la ciudadanía tapatía y de la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Los esquemas diseñados por el Gobierno Municipal para el fomento en la construcción y el desarrollo de vivienda vertical en la ciudad han sorteado una dura etapa de adaptación en la que ha sido necesario implementar múltiples controles, evaluaciones y restricciones enfocadas a que dicho crecimiento no represente a la postre un riesgo para la gobernabilidad de la ciudad por el descontrol propiciado entre una redensificación de sus áreas urbanas, en contraste con la omisión por parte de la autoridad en el establecimiento de lineamientos y exigencias urbanísticas que pudieran poner en riesgo la calidad de prestación de servicios y la sustentabilidad de su crecimiento.

Es de destacar que el fenómeno detonante de oferta de vivienda en la ciudad de Guadalajara ha experimentado un incremento considerable en los más recientes años. Pese a ello, nos enfrentamos a una problemática que resulta ajena al fuero municipal toda vez que son las condiciones económicas tanto del país como del estado las que determinan los alcances financieros que cualquier particular interesado en adquirir vivienda en la Zona Metropolitana de Guadalajara tenga la oportunidad de acceder. Si bien es cierto, la oferta habitacional de reciente construcción no sólo es diversa sino que también cumple con características fundamentales de funcionalidad, acceso a servicios públicos, entre otros factores, no obstante el costo promedio de la vivienda que se oferta en Guadalajara, de acuerdo a un estudio realizado por el Instituto de Información Estadística y Geografía del Estado de Jalisco (IIEG)¹, realizado recientemente a principios del mes de agosto, refiere el que precio promedio es de \$5,136,845.00

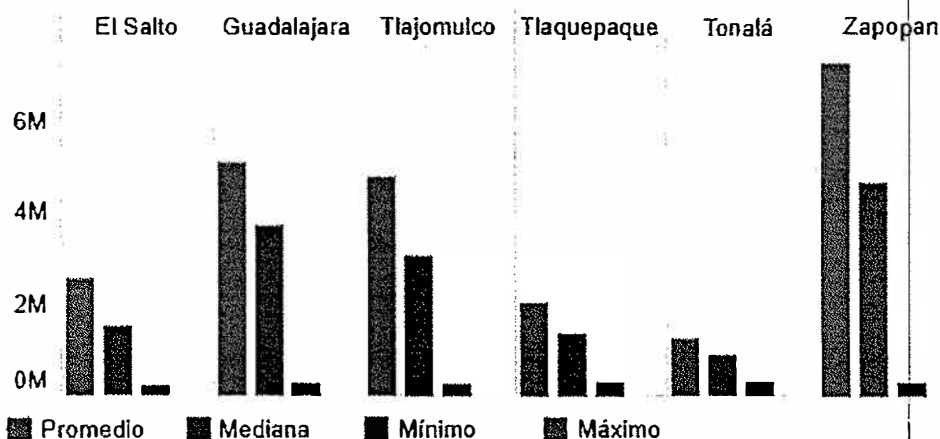
¹ Instituto de Información Estadística y Geografía del Estado de Jalisco. Disponible en: https://iieg.gob.mx/ns/?page_id=11967

millones de pesos y una media de \$3,750,000.00 millones de pesos; esto, en contraste con un salario promedio que existe en la Zona Metropolitana de Guadalajara de un total de \$10,978.00 pesos, situación que hace por demás inaccesible para muchos trabajadores el financiamiento para costar vivienda con los precios media o promedio que se ofertan en Guadalajara².

Información sobre la venta de vivienda en los principales municipios del AMG

Municipio	Precio promedio	Mediana (Precio)	Mínimo (Precio)	Máximo (Precio)	Número de viviendas
El Salto	2,640,773	1,573,500	250,000	12,900,000	92
Guadalajara	5,136,945	3,750,000	278,666	89,000,000	5,231
Tlajomulco	4,815,106	3,092,500	280,000	50,000,000	2,250
Tlaquepaque	2,088,022	1,424,188	326,609	33,000,000	585
Tonalá	1,277,602	924,000	326,617	11,000,000	377
Zapopan	7,323,151	4,719,919	301,586	93,000,000	9,194
Total general	6,034,210	3,950,000	250,000	93,000,000	17,729

☒ Promedio
 ☒ Mediana
 ☒ Mínimo
 ☐ Máximo



Fuente: IIEG. Elaboración propia con información de sitios web de venta y renta de propiedades. Precios en moneda nacional.

² Periódico El Informador. Disponible en: [https://www.informador.mx/Profesionistas-de-Jalisco-a-media-tabla-en-sueldos-1201803260001.html#:~:text=Los%20profesionistas%20de%20Jalisco%20ocupan,Nacional%20del%20Empleo%20\(SNE\).](https://www.informador.mx/Profesionistas-de-Jalisco-a-media-tabla-en-sueldos-1201803260001.html#:~:text=Los%20profesionistas%20de%20Jalisco%20ocupan,Nacional%20del%20Empleo%20(SNE).)

Bajo este razonamiento, es por lo que en el Gobierno Municipal de Guadalajara se han impulsado proyectos de políticas públicas enfocadas, de manera específica en mejorar las condiciones urbanísticas, jurídicas, económicas, financieras y fiscales para fomentar el desarrollo de vivienda en el territorio municipal (tomando en consideración que Guadalajara ya no cuenta con extensión territorial que permita desarrollar complejos habitacionales horizontales) por lo que la apuesta de política gubernamental es la de establecer reglas claras y piso firme para el desarrollo de vivienda de tipo vertical.

Con esta perspectiva y objetivo, en el año 2010 se aprobó la conformación del Instituto Municipal de la vivienda como un organismo público descentralizado, cuyo objetivo principal era el fungir como un “órgano facilitador para que los sectores privado y social ejecuten acciones de vivienda en el Municipio de Guadalajara” como así lo consignaba el reglamento que le daba vida y algunas de sus atribuciones se consignaban de la siguiente forma:

- *Planear, promover y realizar programas de vivienda;*
- *Facilitar a los promotores y constructores de vivienda la gestión administrativa y el acceso a suelo apto para la edificación de vivienda;*
- *Generar suelo apto para la edificación de vivienda, y promover proyectos de vivienda y desarrollos de urbanización progresiva, respetando en todo momento la normatividad aplicable;*
- *Celebrar convenios de asociación, colaboración y coordinación con las instituciones del sector privado y social que tengan interés en la atención de la problemática de vivienda;*

Luego de la más reciente reforma orgánica y administrativa que se dio en la reglamentación municipal, con la entrada en vigor del Código Municipal de Gobierno de Guadalajara, dicho organismo también fue reconocido como parte de la administración pública paramunicipal, como se refiere en su artículo 266:

Artículo 266. Tienen por objeto la prestación de un servicio o función pública de competencia municipal; la explotación de bienes o recursos propiedad del Municipio; la investigación científica y tecnológica; o la obtención o aplicación de recursos para beneficio social.

[...]

V. El Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública Municipal denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara, tiene por objeto realizar, promover y ejecutar programas tendientes a que las y los habitantes del Municipio puedan construir, adquirir, remodelar o ampliar sus viviendas.

Con los mismos objetivos previstos en el reglamento que le daba origen, vida y personalidad jurídica al propio Instituto, actualmente se encuentran en proceso de actualización los lineamientos y reglamentos internos para regir su funcionamiento pero que básicamente consisten en los objetivos antes previstos.

Con base en estas premisas es por lo que recientemente, desde este órgano de Gobierno se ha recurrido a una participación mucho más proactiva por parte del Instituto Municipal de la Vivienda en el fenómeno urbanístico de desarrollo de vivienda vertical con la finalidad de constituir al organismo como un interventor y mediador en la proyección y promoción de intereses encaminados a desarrollar vivienda que, en muchos sentidos, favorece al desarrollo económico y fomento al empleo en Guadalajara, no sólo por la sola construcción de los complejos habitacionales sino también por los efectos complementarios que implica el aprovechamiento de suelo con uso de tipo comercial y habitacional que, a su vez, impacta de manera positiva también en el erario municipal.

Tomando en cuenta estos argumentos, la presente iniciativa propone que, una vez analizados ya los alcances y potenciales que existe en el desarrollo de vivienda vertical en el territorio municipal, aunado a la existencia de una reserva territorial considerable, producto de los áreas de cesión derivadas de procesos de desarrollo urbano, es por lo que se propone el desarrollo de un proyecto de redensificación y repoblamiento a través del desarrollo de obra de uso mixto

habitacional y comercial en predios de propiedad municipal y de utilidad pública susceptibles de ser afectados y otorgados en aportación al Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de la Vivienda, siempre que el análisis realizado por las dependencias competentes establezca viable un proyecto de costo-beneficio hacia el Ayuntamiento, tanto en el aprovechamiento de la reserva territorial, el impacto urbanístico acorde a reglas establecidas, así como el beneficio a sectores sociales determinados que se les permita el acceso al costeo de un tipo de vivienda de interés social digna.

A manera de ejemplo del proyecto que se plantea, se pone como referente el predio ubicado en las confluencias de la calle Occidente, la Privada Jesús Macías y la Avenida Colón, de propiedad municipal con ficha de registro de número 997 –de acuerdo a la información publicada en transparencia por parte de la Dirección de Patrimonio Municipal—el Mercado Arcelia Díaz el cual cuenta con una extensión de 2811 metros cuadrados y un valor aproximado de poco más de 11 millones de pesos.

De acuerdo a la ficha informativa del programa Visor Urbano, dicho predio tiene un potencial de coeficiente de ocupación de suelo máximo de .8 y de coeficiente de utilización de suelo de hasta 6.4. Con base a los cálculos técnicos de desarrollo urbano establecidos en la reglamentación aplicable, su potencial de tipo de uso puede ser mixto habitacional y comercial con, incluso, una proyección de hasta 7 niveles.

NORMAS DE CONTROL DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN

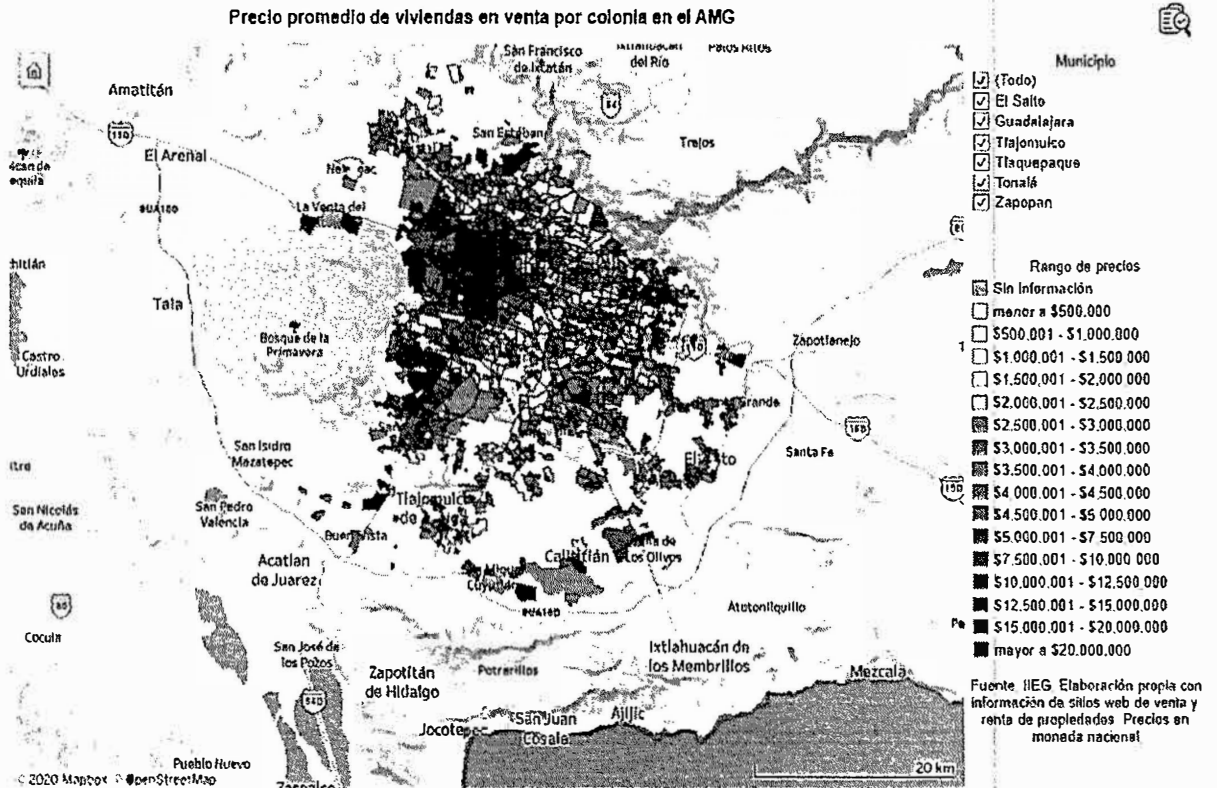
SUPERFICIE MÍNIMA DE PREDIO (m ²)	370
FRENTE MÍNIMO DE PREDIO (m)	16
ÍNDICE DE EDIFICACIÓN (ICD) (m ²)	Por coeficiente
COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	0.8
INCASIMIENTOS EN EL COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS)	0
COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	6.4
INCASIMIENTOS EN EL COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)	0
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	Por coeficiente
RETRASOS	Por coeficiente
HOGARIDAD DE VIVIENDA	0
FRENTE ADOSADO (m)	0
RESTRICCIÓN FRONTAL (m)	0
RESTRICCIONES LATERALES (m)	0
RESTRICCIÓN POSTERIOR (m)	0

DETALLE DE CONSTRUCCIONES

GRUPO	TIPO	Superficie
0	1	270 m ²
1	2	340 m ²
2	3	420 m ²

Fuente: Visor Urbano

Haciendo un análisis básico del costo-beneficio de lo que podría representar un proyecto de intervención y remozamiento de dicho espacio comercial, para ser complementado con un complejo habitacional de tipo vertical, de acuerdo a las propias estadísticas del estudio del IIEG presentado con anterioridad, la zona en donde se enclava dicho predio tiene un rango de precios que oscila entre 1.8 hasta 2.3 millones de pesos.



Fuente: IIEG, Agosto 2020.

Municipio: Guadalajara
Colonia: FIDEL VELAZQUEZ

Precio promedio: \$ 1,965,397.67

Mínimo: \$1,895,318

Mediana: \$1,964,933

Máximo: \$2,031,386

Precio promedio por m2 de terreno: \$ 20,055.08

Precio promedio por m2 construido: \$ 24,567.47

Número de viviendas: 9

Fuente: IIEG

Conforme a esta valoración, de este análisis puede desprenderse que el aprovechamiento de predios de propiedad municipal con potencial para ser desarrollados y aprovechados, no sólo confirma que la inversión se garantizaría sino que también podría replantearse el vocacionamiento de muchos de estos predios que actualmente pueden tener utilidad de mercados municipales en el mejor de los casos y que requieren de una inversión cuantiosa o, en su defecto, de predios sin utilidad pública alguna pero con un potencial sin aprovecharse que podría ser un beneficio directo para muchas familias tapatías en busca de patrimonio.

De aprobarse la presente iniciativa, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 91 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, se contemplan las siguientes:

Repercusiones Jurídicas

Aquellas implícitas en la aprobación e implementación del proyecto de redensificación y repoblamiento que se contempla en la presente iniciativa, en coordinación y colaboración con el Instituto Municipal de la Vivienda.

Repercusiones Económicas

Todos aquellos implícitos en la explotación y desarrollo controlado y supervisado de áreas urbanas a intervenir con acciones urbanísticas para la construcción y edificación de vivienda y comercio, como se propone en el presente proyecto.

Repercusiones Laborales

No existen.

Repercusiones Sociales

La generación de alternativas de acceso a vivienda de interés social asequible para sectores sociales que puedan invertir en su patrimonio en la ciudad de Guadalajara.

Repercusiones Presupuestales

Todas aquellas relacionadas con la puesta a disposición, aportación de los predios de propiedad municipal susceptibles de ser desarrollados, así como los consecuentes actos relacionados con el proyecto que se propone en la presente iniciativa, así como los beneficios fiscales que devendrían del potencial desarrollo de obra privada en territorio municipal, hacia el erario municipal.

Por lo anteriormente expuesto, tomando en consideración los argumentos previamente referidos y en uso de las atribuciones conferidas en que la fracción I del artículo 50 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como el artículo 91, fracción II y demás relativos del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente iniciativa de

ACUERDO

PRIMERO.- Se instruye a las Coordinaciones Generales de Gestión Integral de la Ciudad y de Desarrollo Económico y Combate a la Desigualdad, en conjunto con la Dirección de Patrimonio Municipal y demás dependencias que se estimen competentes para realizar un proyecto de redensificación y repoblamiento a través del desarrollo de obra de uso mixto habitacional y comercial en predios de propiedad municipal y de utilidad pública susceptibles de ser afectados y otorgados en aportación, tomando en consideración los siguientes criterios:

- a) Que sean predios de propiedad municipal con una superficie no menor a 500 metros cuadrados cuyo uso de suelo o potencial modificación sea compatible en el entorno urbano donde se encuentre ubicado;

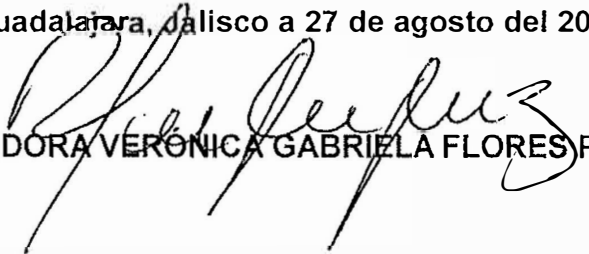
- b) Que el factor costo-beneficio para aprovechamiento del potencial de uso, mediante estudio técnico, acredite ser positivo en beneficio del Municipio.
- c) Que los predios de propiedad municipal que se evalúen, cuenten con el uso o potencial de uso de suelo modificable, acorde a lineamientos técnicos establecidos en materia de desarrollo urbano y su desarrollo sea compatible con el entorno urbano donde se encuentren.
- d) Que la evaluación prospectiva sobre el costo final de la vivienda a ofertar en dichos desarrollos resulte accesible, de acuerdo a criterios técnicos establecidos para vivienda de tipo de interés social.

SEGUNDO.- Una vez analizados los perfiles, condiciones y características de predios de propiedad municipal susceptibles de ser desarrollados para construcción de obra, en los términos del resolutivo que antecede, se propone remitir las fichas técnicas de cada uno de éstos al Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de la Vivienda para su análisis y evaluación para efectos de que, en caso de resultar viable, se suscriba un convenio de colaboración entre dicho organismo y este Ayuntamiento para los efectos correspondientes en la implementación del proyecto que se plantea en la presente iniciativa.

TERCERO.- Tórnese la presente iniciativa a la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable para su estudio y, en su caso, posterior dictaminación.

ATENTAMENTE

Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara
Guadalajara, Jalisco a 27 de agosto del 2020


REGIDORA VERÓNICA GABRIELA FLORES PÉREZ