

H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara

Presente.



El que suscribe, Miguel Zarate Hernández, en mi carácter de regidor integrante de este Órgano de Gobierno Municipal, y en uso de la facultad que me confieren los artículos 90 y 91 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, someto a su consideración la presente iniciativa de acuerdo con turno a comisión, **que tiene por objeto modificar la norma y reglamento correspondiente para permitir la construcción de vivienda social de hasta cinco niveles sin elevador**, de conformidad con la siguiente:

Exposición de motivos

Es innegable que la densidad poblacional en las ciudades va en aumento en la actualidad. De acuerdo con las hipótesis de crecimiento para el Área Metropolitana de Guadalajara, será necesario localizar a entre 1,374,901 y 1,756,754 nuevos habitantes para el Área Metropolitana de Guadalajara. De este crecimiento, entre 26 y 30% (359,958 y 527,247 habitantes respectivamente) le corresponderá al municipio de Guadalajara, por lo que, para alcanzar la densidad prevista, se debe incrementar en 32.8 la cantidad de habitantes por hectárea.¹

No en vano los Planes Parciales de Desarrollo Urbano plantean como objetivo en la Norma Urbanística 8, el objetivo de establecer lineamientos que impulsen la construcción de vivienda de interés social y económico, privilegiando la densificación y la verticalidad para aprovechar el suelo de forma más eficiente. De conformidad con los datos proporcionados por la Dirección de Ordenamiento del territorio el costo del suelo intraurbano en Guadalajara ha sido calificado como uno de los más costosos de América Latina, sólo superado por Buenos Aires.

¹ Plan Parcial de Desarrollo Urbano. <http://cdn.guadalajara.gob.mx/planesparciales/PPDU-D1SD01-Chapultepec-Norte.pdf>

Sin embargo el municipio de Guadalajara, según los conteos oficiales, ha perdido población en las últimas décadas, esto es un suceso multifactorial que ha generado la expulsión de miles de habitantes a las periferias. Uno de los factores que han generado esta problemática es la falta de vivienda económica en las distintas zonas del municipio para lo cual el Instituto Municipal de la Vivienda ha impulsado la vivienda económica y ha desarrollado un programa de redensificación y repoblamiento para el municipio llamado Rehabitar La Ciudad, precisamente buscando repoblar nuestro municipio.

Ahora, hablando de costos, aún existen ajustes que pueden favorecer la reducción de los mismos durante el proceso constructivo. Dentro de la normatividad municipal se tiene una obligatoriedad de tener un elevador en los edificios de cinco niveles o más, que en el caso de la vivienda económica incrementa el valor final de la misma para el comprador por razones lógicas, igual que en el caso de los cajones de estacionamiento, mismos que ya se lograron disminuir con la modificación de las normas municipales.

Mediante oficio 2021-126 y CGGIC/DOT/0616/2021 emitidos por el IMUVI y la Dirección de Ordenamiento del Territorio respectivamente se ha determinado que es factible y pertinente no exigir la colocación de elevador en unidades habitacionales de estas características, tomando en cuenta además que el resto de los municipios del Área Metropolitana si lo permiten. Esta opinión viene acompañada de la observación de que al omitir la colocación de un elevador, montacargas o similares se puede vulnerar la accesibilidad universal, pero también se señala que su instalación puede correr por parte de los propietarios si así lo desean en el futuro. Para ello la edificación debe contar con un espacio o estructura dentro del predio designada para la eventual colocación.

Por ello la presente iniciativa pretende eliminar la obligatoriedad del uso de elevadores en edificios de cinco niveles, siempre que estos estén vocacionados en por lo menos un porcentaje mayoritario a la vivienda económica según el o los programas que determine el IMUVI o la dependencia que para su efecto designe el Ayuntamiento de Guadalajara.

En ese tenor, la propuesta de la presente es la siguiente modificación al **Capítulo 8. Norma Urbanística 8: Vivienda:**

Como actualmente se establece	Propuesta de modificación
Artículo 53. De los elevadores. 1. Se requerirá elevadores en las edificaciones con cinco (5) niveles o más.	Artículo 53. De los elevadores. 1. Se requerirá elevadores en las edificaciones con cinco (5) niveles o más. Salvo en los casos de edificios de vivienda social de acuerdo a lo que determinen los programas de impulso a la vivienda económica del IMUVI, en donde se podrá omitir la instalación del mismo.

Esta propuesta no deja de lado la consideración de que a la par deberían actualizarse las normas y reglamentos que se puedan ver afectados de manera indirecta ante la modificación aquí mencionada.

Fundamentación legal

Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara establece lo siguiente:

Artículo 8. Los programas y planes que integran el Sistema Municipal de Planeación Urbana estarán a cargo del Ayuntamiento y serán congruentes entre sí con lo que señala el artículo 78 del Código.

Repercusiones

Presupuestales: no se consideran repercusiones presupuestales derivadas de la implementación de esta iniciativa

Jurídicas: aquellas derivadas de la modificación de la normativa prevista

Sociales: la generación de vivienda más asequible para las y los ciudadanos.

Laborales: no se consideran repercusiones laborales derivadas de la implementación de esta iniciativa en vista de que no implica contratación de personal

Por lo anteriormente expuesto, solicitando sea turnada a las comisiones edilicias de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable como convocante y Gobernación, reglamentos y vigilancia como coadyuvante, someto a su consideración los siguientes puntos de:

Acuerdo

Primero. Se modifica el Artículo 53 del *Capítulo 8. Norma Urbanística 8: Vivienda* incluido en los *Planes Parciales de Desarrollo Urbano* vigentes para quedar como sigue:

Artículo 53. De los elevadores.

1. Se requerirá elevadores en las edificaciones con cinco (5) niveles o más. Salvo en los casos de edificios de vivienda social de acuerdo a lo que determinen los programas de impulso a la vivienda económica del IMUVI, en donde se podrá omitir la instalación del mismo.

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco. Junio de 2021.


Regidor Miguel Zárate Hernández.