



**CIUDADANOS REGIDORES INTEGRANTES DE ESTE  
AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA  
PRESENTES**

A los integrantes de la **Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable**, con fundamento en el artículo 27 y demás relativos y aplicables de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como en los numerales 36 fracciones I y II, 43 fracciones V y VI, 62 fracciones I, II, V y VI, 96, 97, 98 y demás relativos y aplicables del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara; nos permitimos someter a la consideración de este Pleno del Ayuntamiento el presente dictamen, nos fue turnado, para su estudio, análisis y dictaminación, **la iniciativa del entonces regidor Alfonso Petersen Farah, para la revisión del expediente de la acción urbanística de La Rioja 2914**. Por lo que se emite el presente dictamen conforme a los siguientes:

**A N T E C E D E N T E S**

**Primero.** En sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrada el día 21 de junio de 2017, se dio cuenta de los oficios descritos en el proemio de este dictamen, aprobándose que fuera enviado para efectos de su dictaminación a la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable mediante **oficio 4622/17**, a la que correspondió el **turno 176/17**.

**Segundo.** El **turno 176/17**, tiene por objeto instruir a la Coordinación General para la Gestión Integral de la Ciudad para que en conjunto con la Sindicatura revisen el expediente de la acción urbanística de La Rioja 2914 y en su caso determinen las acciones a implementar para proteger los derechos de los vecinos.

**Tercero.** En primer lugar se analiza el oficio en los términos planteados por el iniciante, mismo que se transcribe a la letra en la exposición de motivos en el presente dictamen y la propuesta normativa inicial:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**



Gobierno de  
**Guadalajara**

*“Que el ayuntamiento, de conformidad con el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 77 fracciones II, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco; los artículos fracción 11, 50 fracción 1, y demás relativos y aplicables de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco cuenta con facultades para aprobar Acuerdos Municipales y organizar la administración pública municipal.*

*Con fecha 19 de abril del año en curso, acudieron a mi oficina vecinos de La Rioja, mismos que expusieron su inconformidad y a la vez desesperación por las 4 cuatro acciones urbanísticas que se están llevando a cabo o se ejecutaron bajo autorizaciones que se encuentran fuera de las normas establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano correspondiente a la zona.*

*Que de las acciones urbanísticas antes citadas, dos de ellas fueron sujetas al trámite bajo las Disposiciones Administrativas de Aplicación General que Regulan los Mecanismos de Compensación, Indemnización y Mitigación por Acciones Urbanísticas en el Municipio de Guadalajara y otra es la que se encuentra suspendida por orden del Tribunal Administrativo del Estado de Jalisco, derivado de un Juicio de Lesividad interpuesto por este Ayuntamiento.*

*Así las cosas, la acción urbanística a la que nos referimos en esta iniciativa es la que se encuentra en el número 2914 de la calle La Rioja y que tiene algunas características que a simple vista son irregulares, además de la excedencia en los coeficientes, como lo son la violación a restricciones y las ventanas laterales que dan hacia la propiedad privada, presentándome copia de un documento con firmas de varios vecinos que se anexa a la presente iniciativa.*

*Que los vecinos refieren el temor que las vialidades se saturen, que la infraestructura sea insuficiente y que además su entorno se vea afectado con este tipo de edificaciones que no fueron planeadas de una forma responsable.*

*Que si bien es cierto, el esquema de Compensación, Mitigación e Indemnización es una alternativa que determinó el Ayuntamiento ante la dificultad de los procedimientos lesividad, los tiempos que se llevan y la ausencia de un beneficio real para la ciudadanía. También es cierto que cada caso particular debe de llevar un análisis individualizado de las afectaciones y en su caso consecuencias y sanciones que deben establecerse.*

*Por lo anterior, resulta oportuno manifestar que si del análisis que hagan las dependencias técnicas, la acción urbanística referida es sujeta a un esquema de*



Gobierno de  
**Guadalajara**

*compensación, indemnización y mitigación se deberán buscar las estrategias, escuchando previamente a los vecinos, para que se resuelvan situaciones que afectan directamente su privacidad y entorno urbano.*

**OBJETO DE LA INICIATIVA** La presente iniciativa tiene como objeto que la administración municipal haga una revisión del expediente que dio origen a la acción urbanística de La Rioja 2914 en la colonia Providencia y en su caso determinen las acciones que corresponda ejecutar conforme a derecho, cuidando en todo momento los intereses legítimos de los vecinos.

**MATERIA DE LA INICIATIVA** El respeto a los lineamientos que regulan el Desarrollo Urbano de la ciudad, además de proteger los derechos de los vecinos de un área urbana.

#### **FUNDAMENTOS JURÍDICOS**

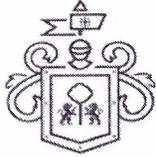
##### **DEL CODIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO**

**Artículo 131.** Todas las obras y actividades consideradas en los programas y planes 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:

I. A partir de la fecha de publicación y vigencia de un programa o plan de desarrollo urbano, las autoridades municipales o estatales sólo deberán expedir los dictámenes y certificaciones de uso de suelo y las autorizaciones, licencias o permisos de obras de urbanización y edificación, si las solicitudes están de acuerdo con el mismo;

II. Los dictámenes, certificaciones, autorizaciones, licencias o permisos que se expidan contraviniendo esta disposición, serán nulos de pleno derecho, independientemente de las responsabilidades que les resulten a los servidores públicos que las expidan; y...

**Artículo 357.** Cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso de suelo u otros aprovechamientos de fincas que contravengan las leyes, reglamentos, programas o planes de desarrollo urbano aplicables, que originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos, los habitantes y propietarios de predios y fincas del área que resulten directamente afectados, tendrán derecho a exigir que se lleven a cabo las suspensiones o modificaciones ante la autoridad competente o superiores jerárquicos correspondientes.



Gobierno de  
**Guadalajara**

En el caso de que sea solicitada la demolición ésta, será tramitada ante la autoridad judicial competente para cumplir con los citados ordenamientos.

El derecho que establece el presente artículo, se ejercerá por cualquier habitante o propietario afectado o su representante, ante las autoridades competentes o superiores inmediatos, quienes oirán previamente a los interesados y deberán resolver en un término no mayor de treinta días, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente, por la autoridad responsable.

Los propietarios o habitantes para ejercer este derecho, pueden optar por informar sobre los hechos a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y solicitar intervenga como su representante.

**Artículo 369.** Para los efectos de este Código, se consideran medidas de seguridad, aquellas que el Gobierno del Estado y los Gobiernos Municipales dicten, encaminadas a evitar los daños que puedan causar las instalaciones, las construcciones y las obras, tanto públicas como privadas. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicaran sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan.

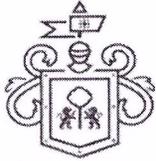
**Artículo 377.** En caso de haber realizado construcciones, ampliaciones o reconstrucciones con o sin licencia, autorización o permiso en contravención de lo dispuesto en el plan o programa correspondiente, se procederá a demoler dicha obra, conforme a los siguientes criterios:

I. Si las acciones se ejecutaron sin autorización, licencia o permiso, el costo de los trabajos será a cargo de los propietarios o poseedores a título de dueño y las autoridades estatales o municipales no tendrán obligación de pagar indemnización alguna; y...

*REPERCUSIONES DE LA INICIATIVA Repercusiones Jurídicas, Presupuestales y Laborales*

*La presente iniciativa no tiene repercusiones laborales, económicas o presupuestales.*

*De aprobarse la presente iniciativa, las repercusiones sociales y jurídicas serán de beneficio social, ya que se protegería el orden público por encima del interés particular.*



Gobierno de  
**Guadalajara**

*Por lo tanto expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 76 fracción II, 81 fracción II, 82, 86, 90 y demás relativos y aplicables del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, nos permitimos poner a consideración de esta Soberanía el turno a la Comisión Edilicia de Planeación de Desarrollo Urbano Sustentable de la siguiente iniciativa de:*

### **ACUERDO:**

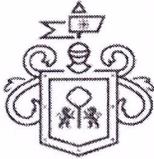
**Primero.** *Se aprueba instruir a la Coordinación General Integral de la Ciudad en conjunto con la Sindicatura, realicen una revisión del expediente correspondiente a la acción urbanística ubicada en el número 2914 de la calle La Rioja, en la colonia Providencia, a efecto de que se determine la ejecución de acciones que correspondan para proteger en todo momento el entorno urbano y los derechos de los vecinos.*

**Segundo.** *Se aprueba instruir a la Coordinación General Integral de la Ciudad para que una vez llevado a cabo lo anterior, presente informe ante la Comisión de Planeación de Desarrollo Urbano Sustentable del resultado.*

**Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara  
Guadalajara, Jalisco junio de 2017".**

### **CONSIDERANDOS**

- I. Que de conformidad con el arábigo 115 fracción II, inciso b) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Municipio es libre y está investido de personalidad jurídica y patrimonio propio, con las facultades y limitaciones establecidas en la propia Carta Magna, y cuenta con la facultad de manejar su patrimonio conforme a la Ley; disponiendo que su órgano de gobierno es el Ayuntamiento, el cual posee la facultad para expedir los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones.



Gobierno de  
**Guadalajara**

- II. Con fundamento la Constitución Política del Estado de Jalisco, en sus artículos 73, 77 y 85 fracción I y 88, el Municipio Libre es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco, investido de personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades y limitaciones establecidas en la Constitución Federal; que los Municipios tendrán entre sus facultades y obligaciones las de expedir y aplicar, conforme a las bases normativas que señalen las leyes, las normas que regulen la prestación de los servicios públicos a su cargo, los reglamentos circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones; difundir cumplir y hacer cumplir en el ámbito de sus competencias las Leyes que expida el Congreso de la Unión y el Congreso del Estado; así como administrar libremente su hacienda pública.
  
- III. En apego a lo dispuesto por los artículos 2, 3, 37 fracción IV y 84 fracciones I y II, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, este Municipio es libre y autónomo para su gobierno interior y para la administración pública de su hacienda, y tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, lo cual le permite tomar decisiones respecto de la administración de sus bienes, con las únicas limitaciones que la misma Ley señale. Y que, en los términos de los artículos 82 fracciones I y II, 84 fracciones I y II, 85, 87 y 88 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el patrimonio municipal está formado, entre otros, por los bienes del dominio público y bienes del dominio privado y para proceder a la enajenación de los primeros, se requiere su previa desincorporación; así mismo, se señala que se pueden celebrar y ejecutar todos los actos jurídicos regulados por el derecho común sobre los bienes de dominio privado del Municipio.
  
- IV. Una vez que los integrantes de las comisiones dictaminadoras estudiamos el contenido y términos de la iniciativa referida en el cuerpo del presente dictamen, así como las disposiciones legales aplicables al caso, concluimos lo siguiente:

- a) Visto el contenido del turno en estudio y verificadas que fueron las facultades y atribuciones dispuestas por la legislación y los ordenamientos municipales aplicables en la materia, podemos precisar que las comisiones edilicias que suscribe el presente dictamen, es competente para el estudio, análisis y dictaminación del mismo, tal y como se manifestó en las fracciones que anteceden, así como lo es el Ayuntamiento para conocer de la materia y para aprobar o rechazar el dictamen correspondiente, en su caso.
- b) Que la solicitud planteada dentro de la iniciativa que nos ocupa consiste en instruir a la Coordinación General para la Gestión Integral de la Ciudad para que en conjunto con la Sindicatura revisen el expediente de la acción urbanística de La Rioja 2914 y en su caso determinen las acciones a implementar para proteger los derechos de los vecinos.
- c) Que con fecha 19 de octubre del año 2017, se recibió el oficio No. APF/152/17, signado por el precursor de la iniciativa en cuestión, el entonces Regidor Alfonso Petersen Farah, donde se informa al Presidente de la Comisión Edilicia de Planeación del desarrollo Sustentable, mencionando lo siguiente :

“Oficio: APF/152/17  
Asunto: Alcance a turno 176/17  
Regidor Sergio Otal Lobo  
Presidente de la Comisión Edilicia de Planeación  
Del Desarrollo Sustentable  
Presente

*Sirva la presente para saludarlo, además de enviar el presente como alcance a la iniciativa que presenté en la Sesión Ordinaria del pasado mes de junio del año en curso, misma que fue turnada a la Comisión que Usted dignamente preside, mediante turno 176/17 y que aún se encuentra en estudio. La iniciativa tiene por objeto: instruir a la Coordinación General para la Gestión Integral de la Ciudad para que en conjunto con la Sindicatura revisen el expediente de la acción urbanística de La Rioja 2914 y en su caso determinen las acciones a implementar para proteger los derechos de los vecinos.*

*Es el caso, que algunos de los vecinos manifestaron que su principal preocupación consistía en la falta de privacidad provocada por la ventanearía que de forma irregular se instaló en la parte del muro lateral que da hacia los vecinos del condominio aledaño.*

*Así las cosas el desarrollador del edificio La Rioja 2914, al conocer el objeto de la iniciativa a través de los medios de comunicación, me solicitó una reunión en la que se expresó la preocupación que manifestaron los vecinos al que suscribe; por lo que con independencia del trámite administrativo de regularización que se está llevando a cabo por parte de las dependencias municipales, **el citado desarrollador, tuvo a bien resolver la demanda de los vecinos, colocando para tal efecto celosías que impiden la vista hacia el interior de las áreas comunes del referido condominio.***

*Por lo anterior, **se hace el alcance a la iniciativa de mérito, para que al momento de dictaminarla, tenga a bien se considerar esta circunstancia.***

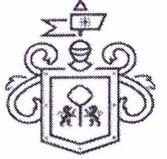
Atentamente

*“Guadalajara, heredera del Legado de Fray Antonio Alcalde”*

*Alfonso Petersen Farah*

*Coordinador del Grupo Edificio del PAN*

- V. Que en busca de una mayor eficiencia, evitando duplicar la gestión administrativa y las acciones de las áreas que integran la administración pública municipal, se acredita que el objetivo de la iniciativa ha sido solventado.
- VI. Por los motivos anteriormente vertidos, los integrantes de esta Comisión que ahora dictaminamos, concluimos que resulta conducente acordar que la iniciativa de mérito sea rechazada, al haber sido solventadas las causas y motivos que generaron la presente iniciativa, motivo por el cual el objeto de la misma ha quedado sin materia.



Gobierno de  
**Guadalajara**

- VII. Es pertinente señalar que los análisis y conclusiones aquí expresados se realizan en función de lo dispuesto por el Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara en su artículo 76, párrafo cuarto, el cual menciona lo siguiente:

**“Artículo 76.**

...

*El ejercicio de la facultad de iniciativa, en cualquiera de los casos señalados en los párrafos anteriores, no supone que el Ayuntamiento deba aprobar las iniciativas así presentadas, sino únicamente que las mismas deben ser estudiadas, analizadas y valoradas mediante el procedimiento correspondiente, con las modalidades específicas que en su caso, fijen las leyes y reglamentos correspondientes.*

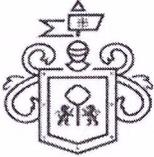
...”

- VIII. **CONCLUSIONES** En razón de lo anterior, los integrantes de las comisiones dictaminadoras, consideramos que ha quedado sin materia la presente iniciativa, toda vez que las acciones que generaron la inconformidad de los vecinos que se consideraban afectadas, se resolvió con la intervención del propio desarrollador y éstos quedaron conformes.

Como resultado de la revisión realizada a la Iniciativa presentada, **LA COMISION EDILICIA DE PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**, determina que por ser suficiente y por ende operante el turno propuesto y jurídicamente fundamentado, se **RECHAZA LA INICIATIVA** mediante el presente dictamen el turno de mérito y para los efectos legales correspondientes se propone a ustedes ciudadanos el siguiente:

**ACUERDO**

**ÚNICO.** Visto el contenido de los considerandos y las conclusiones emitidas en el presente dictamen, se rechaza la iniciativa del entonces regidor Alfonso Petersen



Gobierno de  
**Guadalajara**

Farah, para la revisión del expediente de la acción urbanística de La Rioja 2914, por lo que se ordena su archivo como asunto concluido.

**A t e n t a m e n t e**

**Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara**

**Guadalajara, Jalisco. 22 de noviembre de 2018.**

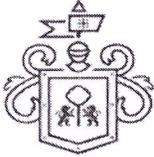
***“Guadalajara, miembro de la Red de Ciudades Creativas de la UNESCO”***

**LOS INTEGRANTES DE LA COMISIÓN EDILICIA DE  
PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE Y  
COMISIÓN EDILICIA DE ASUNTOS METROPOLITANOS DEL  
MUNICIPIO DE GUADALAJARA.**

**SÍNDICA PATRICIA GUADALUPE CAMPOS ALFARO**  
PRESIDENTA DE LA COMISIÓN EDILICIA  
DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

**REG. JOSÉ DE JESÚS  
HERNÁNDEZ BARBOSA**  
VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA DE  
PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO  
SUSTENTABLE

**REG. CLAUDIA GABRIELA  
SALAS RODRÍGUEZ**  
VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA DE  
PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO  
SUSTENTABLE



Gobierno de  
**Guadalajara**

**REG. HILARIO ALEJANDRO  
RODRÍGUEZ CÁRDENAS**  
VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA DE  
PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO  
SUSTENTABLE

**REG. JESÚS EDUARDO  
ALMAGUER RAMÍREZ**  
VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA DE  
PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO  
SUSTENTABLE

**REG. EVA ARACELI  
AVILÉS ÁLVAREZ**  
VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA DE  
PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO  
SUSTENTABLE

**REG. MIGUEL  
ZÁRATE HERNÁNDEZ**  
VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA DE  
PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO  
SUSTENTABLE