

ACTA DE SESIÓN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

Buenas tardes a todas y todos, les doy la más cordial bienvenida, así como a la Directora General y el Jefe de Departamento Técnico del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara (IMUVI), Otilia Guadalupe Pedroza Castañeda y Bernardo Hernández Gutiérrez y les agradezco su presencia a la décima novena sesión ordinaria de la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable. Damos inicio a la presente sesión siendo las 12 doce horas con 17 diecisiete minutos del día 12 doce de marzo del 2020 dos mil veinte.

Para efectos del desahogo del Orden del Día, procedo a tomar lista de asistencia para corroborar la existencia de quórum legal para sesionar:

Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable:

REGIDOR.- José de Jesús Hernández Barbosa	Ausente
REGIDORA.- Claudia Gabriela Salas Rodríguez	Presente
REGIDOR.- Hilario Alejandro Rodríguez Cárdenas	Presente
REGIDOR.- Jesús Eduardo Almaguer Ramírez	Ausente
REGIDORA.- Eva Araceli Avilés Álvarez	Presente
REGIDOR.- Miguel Zárate Hernández	Presente
REGIDORA.- Verónica Gabriela Flores Pérez	Presente
SÍNDICO.- Patricia Guadalupe Campos Alfaro	Presente

Damos cuenta que tenemos 6 de los 8 integrantes de la Comisión de Desarrollo Urbano Sustentable, por lo que existe quórum legal para sesionar, asimismo doy cuenta de los justificantes de ausencia enviados por el regidor Jesús Eduardo Almaguer Ramírez y el regidor José de Jesús Hernández Barbosa.

En términos de lo dispuesto por el artículo 41 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, declaro válida la sesión por existir el quórum antes referido.

A continuación, pongo a su consideración el orden del día conforme al cual se desarrollará la presente sesión, mismo que se les hizo llegar a todas y todos ustedes oportunamente.

ORDEN DEL DÍA

- I.** Registro de Asistencia y declaración de quórum legal
- II.** Lectura y en su caso aprobación del Acta de la Sesión Ordinaria de fecha 17 de febrero de 2020.
- III.** Presentación de los avances y ejecución del Programa de Redensificación y Repoblamiento Urbano a cargo del Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara (IMUVI).
- IV.** Asuntos Varios.
- V.** Clausura de la sesión.

En votación económica les consulto si están de acuerdo en aprobar el orden del día, si es así favor de manifestarlo levantando la mano.

APROBADO. _____

En relación del segundo punto del orden del día, pongo a su consideración la dispensa de la lectura de las actas de las sesión Ordinaria celebrada el 17 febrero de 2020, la cual se hizo llegar a sus correos. Les pregunto en votación económica si se aprueba la dispensa de la lectura del acta, si están de acuerdo, favor de manifestarlo levantando la mano.

APROBADA. _____

Una vez aprobada la dispensa pongo a su consideración el contenido del acta y se pregunta en votación económica si se aprueba la misma.

APROBADA. _____

En cuanto al tercer punto del orden del día, cedo el uso de la voz a la Directora General del Instituto Municipal de la Vivienda, a efecto de hacer la presentación de los avances y ejecución del Programa de Redensificación y Repoblamiento Urbano que se ha puesto en marcha.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Gracias, Presidenta. Como varios ya saben, nuestra política pública que se presentó en Julio de 2009 consta de tres programas. El de Vivienda Económica Intraurbana es un programa principalmente enfocado hacia los desarrolladores, en el cual estamos promoviendo la vivienda económica dando una serie de beneficios a los desarrolladores para que puedan lograr vivienda de \$500,000.00, que es una vivienda que no se ha dado

en el municipio desde hace varios años. Actualmente, la vivienda más económica que podemos encontrar es alrededor de \$800,000.00 a \$900,000.00 y hay muchísimas familias que no pueden acceder a este tipo de vivienda. Entonces, este programa se trata de mejorar las condiciones para que los desarrolladores puedan ofertar vivienda más económica. Estos son una serie de beneficios, tanto fiscales como normativos, y el desarrollador, para poder acceder a estos beneficios, tiene que ofertar por lo menos un 15% de vivienda económica, a un promedio de \$500,000.00 dependiendo de los metros cuadrados construidos y de la ubicación. Puesto que la intención del municipio es que el repoblamiento sea principalmente en el Centro, son más flexibles los costos para la vivienda en el Centro porque además la tierra es más cara, y en el resto del municipio son más restringidos los costos. Estamos hablando de que una vivienda de 33 metros cuadrados, que es la superficie mínima permitida, se ofrecería desde \$400,00.00, y una de 56 metros cuadrados, en \$680,000.00, en todo el municipio; mientras que en el polígono A, una de 33 metros cuadrados se ofrecería en \$435,000.00, y una de 56 metros cuadrados, en \$740,000.00.

Los beneficios son, con este 15% de vivienda económica, se podría hacer hasta un 100% de descuento en impuestos y derechos municipales como son la transmisión patrimonial, la licencia de urbanización, la edificación nueva, los negocios jurídicos, el certificado de habitabilidad, aprovechamiento de infraestructura básica y existente, y la demolición. Y hasta un 70% de descuento en el resto de las unidades que no serían económicas. Estas son unas tablas que nosotros hemos manejado en el IMUVI con unas variantes por estos programas y se califica el proyecto en base a su ubicación, su calidad de sustentabilidad, entre otros criterios. También pueden acceder hasta un 80% de descuento en ICUS y hasta un 80% de descuento por parte del SIAPA.

En los beneficios normativos se está hablando de reducir o exentar los cajones de estacionamiento, la posibilidad de reducir las acciones de mitigación de impacto ambiental y de movilidad. Y aun no se aprueba lo de los elevadores.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

¿Esta parte es por el DOT?, ¿por la cercanía al tren ligero?

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

No, esto es sólo en el Centro y cuando todo el desarrollo sea de vivienda económica. En cualquier otro caso, no. Pero hace falta la aprobación todavía.

REGIDORA VERÓNICA GABRIELA FLORES PÉREZ.-

Este proyecto ya se había desarrollado en el período 2012 - 2015, aunque surgió en el período 2010 - 2012 con la finalidad de ir buscando repoblar Guadalajara, un tema muy tocado por las administraciones desde más de 15 años porque se han ido perdiendo

habitantes. Yo recuerdo que estaba también como regidora y lo estábamos impulsando. Recuerdo que sobre la exención de los cajones de estacionamiento para abaratar la vivienda, nosotros habíamos aprobado algunas reglas para que fuera en los corredores de transporte público masivo con la finalidad de que quien comprara supiera que no iba a contar con cajones de estacionamiento para que ni siquiera comprara carro y obviamente una vivienda ofertada a gente que trabaja aquí en Guadalajara para que no tuviera que desplazarse.

En este caso, en los conjuntos habitacionales, ¿qué porcentaje están manejando sin cajones de estacionamiento? Yo recuerdo que nosotros habíamos planteado un porcentaje determinado y se habían obtenido recursos federales para financiar a los particulares que quisieran comprar.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

En la vivienda económica se puede exentar al 100% los cajones de estacionamiento, y al resto se puede sujetar al 25%, es decir, un estacionamiento por cuatro viviendas. Pero si es en el Centro, se puede aplicar la exención al 100% a todo el desarrollo. Sin embargo a los desarrolladores a veces no les conviene que la vivienda más cara tenga estacionamiento.

REGIDOR MIGUEL ZÁRATE HERNÁNDEZ.-

Otra manera que están haciendo, es generar los cajones y se venden a parte.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Estamos gestionando también, viendo la probabilidad de en la vivienda económica dar un subsidio de hasta \$75,000.00 dependiendo del monto de crédito de cada persona. Eso entraría también en este programa.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

Todos estos apoyos son por parte del municipio, pero también sería cuestión del Gobierno Federal, porque cuando se empezó este tema traían directamente subsidios de SEDATU y ahorita no traemos nada de eso.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Ahorita no hay subsidio de SEDATU pero es algo que también estamos trabajando para ver la manera de poder bajar fondos federales.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

Sí, esa sería otra parte, porque nuestra posibilidad de dar descuentos como municipio está en las licencias y permisos, pero es muy importante la parte de los créditos de las

familias y la posibilidad de que los obtengan por una vía federal. Esa parte es la más fuerte porque iría directamente a la bolsa del comprador.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

También traemos dos predios en el Instituto que estamos viendo la manera de ofrecerlos para que el costo de la vivienda sea más bajo, porque lo más caro es la tierra. Sí se han acercado varios inversionistas y desarrolladores y me han comentado eso, por eso lo del 15%, para que la vivienda más cara pueda subsidiar a la más económica.

Otro programa es el del Centro Histórico, en el que estamos trabajando desde el principio de la administración. Se hizo un mapeo de toda la vivienda subutilizada, en malas condiciones, abandonada, estacionamientos y también tenemos todo el inventario de las casas que están en venta y de las posibles afectaciones. Los desarrolladores han estado acercando y nosotros los acompañamos con Secretaría de Cultura para que sepan la densidad que podrían tener estos edificios.

Para promover este proyecto, estamos por inaugurar un espacio donde se va a presentar una maqueta digital con todos estos mapas y que continuamente se estará actualizando. Probablemente en unas semanas sea la presentación de esta maqueta y así más sabrá lo que está pasando en el Centro. Vamos a invitar a inversionistas, desarrolladores y gente interesada en el tema para que sepan lo que está pasando.

También está en este proyecto un laboratorio de vivienda que estamos trabajando junto con el Patronato. El Patronato está arreglando una parte de las instalaciones que estaban en mal estado y en esa parte vamos a hacer un taller para los grupos de inversionistas y arquitectos que están interesados en intervenir polígonos más restringidos. Por ejemplo, en dos manzanas se podrían intervenir 10 casas y de esa manera se iría notando y se podría duplicar en otros polígonos, como la zona del Paseo Alcalde. Hay otro grupo interesado en la zona de Mexicaltzingo que ya trae un proyecto de un edificio subutilizado que serían unos departamentos y se podría enlazar con el programa de vivienda. Hay mucha gente que está muy interesada en el laboratorio de vivienda porque ahí nosotros mismos estamos viendo lo que está pasando.

El tercer programa es el del desdoblamiento habitacional. Este programa inició como un programa social, por la cantidad de familias en hacinamiento que tenemos, y en el cual, a partir de una vivienda unifamiliar se pueden desdoblar hasta dos unidades habitacionales más y un local comercial. Aquí el beneficio es que, con la nueva Ley de Ingresos, el costo de la licencia es mucho menor que una licencia de construcción normal, siempre y cuando están dentro de ciertos perímetros que ya definimos, y además sale con régimen de condominio, por lo que cada familia tiene certeza de su propiedad. Inició como un programa social, pero ya ha habido personas que se nos han estado acercando porque también es una forma de redensificar la ciudad poco a poco, ya sea que en una casa haya varias familias y quieran tener su espacio o alguien que busca un ingreso extra. Lo hemos

estado promoviendo en diferentes colonias, en las que vemos que hay más posibilidad. Aplica para toda la ciudad, pero el costo de licencia depende de la ubicación. Además, el trámite se puede hacer directamente en el IMUVI para que nosotros les ayudemos; nosotros lo pasamos a Obras Públicas y todo se maneja internamente. Y en las colonias más necesitadas, los apoyamos también con el levantamiento y el proyecto arquitectónico.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

Es interesante para que nosotros, como representantes de la sociedad, le demos difusión en las reuniones que tengamos con los vecinos en cualquier zona de la ciudad porque yo creo que mucha gente no tiene conocimiento de estos beneficios y si tienes tu casa, puedes hacerlo. Como Comisión de Desarrollo Urbano y como parte del Ayuntamiento, podríamos hacer un esquema para ir e impulsar estos temas. Yo creo que el desdoblamiento poco a poco va a funcionar más porque es menos la inversión. Así que si les parece, podemos generar este esquema por parte de la Comisión y salimos a darle difusión.

REGIDORA VERÓNICA GABRIELA FLORES PÉREZ.-

Quiero hacer un comentario porque todo esto ya se había planteado, y, por ejemplo, hay casas unifamiliares de 6 o 7 metros de frente por 17 metros de fondo, y en la consulta de los planes parciales fue cuando se hizo el planteamiento, y los vecinos se les comentaban que podrían, por ejemplo, ya cuando se hijos crecen, en lugar de que se vayan a vivir a otro lado, poder construir hasta otras dos vivienda para que tuvieran cierta independencia y que no emigren a otras parte. Tendríamos que buscar como replanteamos el tema, porque solo habría una cochera.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Sí, eso es parte de la normativa, el que pueden estar exentos de los cajones de estacionamiento y que las escaleras para la circulación vertical pueden estar en las restricciones, no tiene que estar adentro.

REGIDORA VERÓNICA GABRIELA FLORES PÉREZ.-

Sí, porque anteriormente había muchas restricciones y eso impedía que el desdoblamiento se llevara a cabo. Es muy importante que la gente tenga esa información.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Sí. Y mucha de la gente que vive en hacinamiento es porque vivía en Tlajomulco, Tonalá, etcétera, y por el trabajo o por familia prefirieron regresar a Guadalajara.

REGIDORA EVA ARACELI AVILÉS ALVAREZ.-

Una pregunta. Si yo, por ejemplo, tengo una casa y mi hijo se casa y quiere construir otra planta, ¿hay algún convenio con INFONAVIT para cuestión de préstamos?, ¿o se debe dividir el terreno?

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Sale con régimen de condominio. De hecho, ahorita ya estamos trabajando con INFONAVIT para que también puedan acceder a créditos con su huella, como en las preventas.

Bueno, estos son los tres programas en los que hemos estado trabajando.

REGIDOR MIGUEL ZÁRATE HERNÁNDEZ.-

¿Cómo ha sido el comportamiento de la Secretaría Estatal de Cultura?

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Lo que todos estamos buscando es que se haga un reglamento más claro para no tener que ir a buscarlos primero a ellos. El principal problema son los niveles, más que el grado de intervención. El grado de intervención de cada finca ya lo sabemos. Los inversionistas ya saben lo que pueden y no pueden tocar. El gran problema de todos los inversionistas, incluso si contratan un restaurador, es que no saben cuántos niveles o cuál es la densidad de su terreno. Y eso es lo que no está definido.

Lo que hacemos actualmente es llevar al inversionista, antes de que compre la propiedad, con Secretaría de Cultura, y ellos evalúan la zona y los servicios y en base a eso les dicen más o menos los niveles, pero los inversionistas tienen que presentar la propuesta volumétrica y dependiendo del impacto en la zona les pueden dar algunos niveles más. Hasta ahorita, lo más que están permitiendo, dependiendo de la zona, son ocho niveles. Pero más que eso, lo que queremos es que no tengamos que buscarlos antes de que el inversionista compre, si no que desde un principio sepa que es lo que puede hacer.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

A veces también es un problema que van a la Secretaría y ahí mismo les dicen que mejor no se metan ahí, que no compren.

REGIDOR MIGUEL ZÁRATE HERNÁNDEZ.-

A mí el otro día me preguntaron sobre una casa donde estaba Funerarias del Toro. Cerraron la funeraria y me preguntaron con el temor de que se fuera a demoler esa casa, pero lo que va a pasar es que los que la compraron van a construir un edificio y van a remodelar la casa. El trámite ha sido muy largo y estuvo atorado mucho tiempo en la

Secretaría de Cultura, y de una posibilidad real de generar doce pisos, sólo les autorizaron ocho pisos, todo a criterio de las personas que están autorizando. Yo no sé si esté bien o esté mal, lo que sí es que pasaron muchos meses para que ellos decidieran la cantidad de niveles que se pueden hacer ahí, cuando la misma norma vigente permite por lo menos cuatro pisos más de los que se autorizan.

Entonces, yo quisiera que pensáramos como municipio y como comisión, la posibilidad de una iniciativa donde nosotros como municipio retomáramos el control del patrimonio edificado que tenemos. Legalmente sí se puede, y tenemos no sólo ésta, si no varias administraciones batallando con la misma área de la Secretaría de Cultura, donde están aferrados en prohibir estos proyectos. Valdría la pena que nos escucharan alguna vez y empezar a trabajar en una iniciativa conjunta para retomar ese control.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

Mínimo para tener la certeza de hasta dónde podemos autorizar.

REGIDOR MIGUEL ZÁRATE HERNÁNDEZ.-

Claro. Si queremos redensificar es necesario crear opciones. Y no se trata de demoler, sino de aprovechar lo que tenemos y darle opciones a los dueños de esas viviendas para que sepan que pueden hacer con ellas, y no como ahora que tapan bajantes porque no tienen posibilidades a que las lluvias hagan lo propio.

REGIDOR HILARIO ALEJANDRO RODRÍGUEZ CÁRDENAS.-

Yo estoy convencido de que repoblar, sobre todo el Centro Histórico, no se trata sólo de las construcciones. Este tema ha sido plática en la Comisión de Cultura y me parece que si sería bueno entender que si uno de los ejes principales de nuestro gobierno es redensificar el Centro de la ciudad y darle otra vida, es importante asumirlo por parte de todos los que participamos en ello. Yo propongo que más bien hagamos una mesa de trabajo con los asesores y ya después podríamos presentar una iniciativa.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Otro problema también que tenemos, es que muchas de las viviendas que tenemos detectadas que están abandonadas no existe un propietario y estamos viendo la manera de que todas estas casas que están abandonadas pudiera el municipio tomarlas, tal vez dependiendo del adeudo. Eso no nos corresponde a nosotros, pero sí es un gran problema porque muchos de los propietarios ya se murieron, están intestados, no viven aquí o a los hijos no les interesa. Muchas de las casas me toca verlas todos los días y no sabemos de quién son o en qué condiciones legales están, ojalá se pudiera hacer algo.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

Lo que podríamos hacer es mandar un oficio a la Tesorería. No sé si ustedes en el IMUVI tengan algún censo con los domicilios de estos predios para hacer un oficio.

REGIDORA CLAUDIA GABRIELA SALAS RODRÍGUEZ.-

Nosotros también vimos ese tema específicamente de todas las casas que estaban abandonadas, no sólo para poderles multar, sino para encontrar la vía jurídica porque presentan un peligro. Algunas ya están incluso inclinadas y en cualquier momento se pueden venir para abajo.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Muchos vecinos incluso se han acercado a mí a decirme que en algunas se mete la gente en situación de calle y a veces buscan la forma de también meterse a otras casas aledañas. Lo que les pedí de entrada a los vecinos fue que me identificaran las más problemáticas para investigar su situación legal.

REGIDORA VERÓNICA GABRIELA FLORES PÉREZ.-

¿Ustedes tienen ya un inventario de cuántos terrenos hay del municipio que se puedan destinar al tema de la vivienda económica?

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

En el Centro, sólo los dos que tenemos nuestros. IPEJAL tiene dos propiedades también que podrían ser sujetas a intervención, pero no sabemos si esas son todas las que tiene el municipio.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

También están los de Ciudad Creativa Digital y esos ya están en proceso. Desde los planes parciales del 2015 se les dio el uso Habitacional. Lo de abajo va a ser comercial y lo de arriba vivienda.

DIRECTORA GENERAL DEL INSTITUTO MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.-

Ya está sucediendo. Ya hay varios inversionistas que están haciendo proyectos. Les ha costado mucho sobre todo por el tema de Secretaría de Cultura, pero ya está pasando. Entre más lo promovamos nosotros también en los terrenos de nosotros, más se verá lo que está sucediendo.

PRESIDENTA DE LA COMISIÓN.-

Como punto cuatro, Asuntos Varios, ¿alguien tiene algo que comentar? De no ser así, como último punto del orden del día, se clausura la sesión siendo las 12 doce horas con 53 cincuenta y tres minutos del 12 doce de marzo del 2020 dos mil veinte. Muchas gracias.

ATENTAMENTE

“Guadalajara, Capital Mundial del Deporte 2020”
Guadalajara, Jalisco, 12 de marzo de 2020.

**SÍNDICO 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 Y DE LA COMISIÓN
EDILICIA
DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO
ECONÓMICO Y DEL TURISMO**

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

**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 Y DE LA COMISIÓN
EDILICIA
DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO
ECONÓMICO Y DEL TURISMO**

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

**REGIDORA VERÓNICA GABRIELA FLORES PÉREZ
VOCAL DE LA COMISIÓN EDILICIA DE
PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**