

En el Mezannine (dos) ubicado en la Sala de Cabildo en Presidencia Municipal de Guadalajara, Jalisco, siendo las 11:10 (once horas diez minutos), del día 30 de noviembre del 2015, se celebró la sesión convocada por el Regidor Presidente de la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable, Doctor Ricardo Villanueva Lomelí, la cual se llevó en los siguientes términos:

Buenas tardes señoras y señores Regidores integrantes de la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable, que aquí se encuentran, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 40, 42, 43, 44, 46 frac. XVII, 62 y demás relativos del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, a continuación me permitiré verificar si existe quórum para sesionar válidamente:

(Verificando la asistencia de los Regidores por el Presidente de la Comisión) Regidora Síndico Anna Bárbara Casillas García, Regidora Vocal María Guadalupe Morfín Otero, Regidor Vocal José Manuel Romo Parra, Regidor Vocal Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes y el de la voz.

PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DIA.

...Existiendo quórum a las 11:10 horas, para desahogar esta sesión correspondiente al día 30 de noviembre del 2015, en el Mezannine 2 ubicado en la Sala de Regidores en Presidencia Municipal se declara legalmente instalada la misma y se consideran válidos los Acuerdos que en ella se tomen en los términos de la normatividad aplicable.

A continuación señoras y señores Regidores procedo a dar lectura al orden del día

ORDEN DEL DIA

I.- Lista de Asistencia.

II.- Presentación y, en su caso, aprobación del acta correspondiente a la sesión de fecha 14 de octubre de 2015;

III.- Análisis y en su caso, votación del proyecto de dictamen correspondiente al expediente 277/2015, mediante el cual se remite expediente para la declaratoria de regularización del asentamiento denominado Rancho San José, "Zona 4 Oblatos", subdistrito urbano 01 "La Barranca".

IV.- Análisis de reformas al Código Urbano

V.- Asuntos Generales; y

VI.- Clausura de los trabajos de la Comisión.

El **Regidor Presidente** continua diciendo: “A continuación someto a consideración de todos Ustedes la modificación del contenido del orden del día en el punto III, ya que después de haber circulado el Dictamen propuesto surgieron algunas dudas e inconsistencias respecto al procedimiento de Regularización que éste contiene.

Por tal motivo y en virtud de que en el punto III.- se señala: *“Análisis y en su caso, votación del proyecto de dictamen correspondiente al expediente 277/2015, mediante el cual se remite expediente para la declaratoria de regularización del asentamiento denominado Rancho San José, “Zona 4 Oblatos”, subdistrito urbano 01 “La Barranca”.* ,

Propongo modificar a solo” análisis sin votación” dicho punto y que trabajemos como reunión de trabajo nada más. Nos acompaña el arquitecto Antonio Uribe, representante de la COMUR, para que lo hagamos una reunión de trabajo, sin tener que someter éste punto a votación.

¿No sé si alguno de ustedes tiene alguna otra observación del orden del día?

No habiendo más observaciones someto a la aprobación del orden del día, con la modificación antes propuesta.

Sometido que fue a consideración de los señores Regidores, el Orden del Día, por el Regidor Presidente, en votación económica resultó **APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS**.

Concluida la votación, el **Presidente** comunicó:

“Aprobado”.

I.- Lista de Asistencia

Con la finalidad de desahogar el primer punto del Orden del Día, el Regidor Presidente manifestó: “que ya fue pasada la Lista de Asistencia”.

II.- Presentación y, en su caso, aprobación del acta correspondiente a la sesión de fecha 14 de octubre de 2015.

Para desahogar el segundo punto del Orden del Día, el **Regidor Presidente** manifestó:

En el **PUNTO II del Orden del Día**, correspondiente a la aprobación del Acta de la sesión de fecha 14 de octubre del 2015, me permito someter a su consideración la dispensa de la lectura de la misma, toda vez que se les hizo llegar con la debida anticipación de acuerdo al Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco, quienes estén de acuerdo, favor de manifestarlo de forma económica:

Sometido que fue a consideración de los señores Regidores, la dispensa de la lectura, por el Regidor Presidente, en votación económica resultó **APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS**.

Concluida la votación, el **Presidente** comunicó:

“Aprobado unanimidad con cinco votos”.

Respecto al contenido de la misma, les pregunto si existe alguna observación o corrección que manifestar:

En virtud de que no se ha manifestado observación alguna, someto a votación económica la aprobación del acta, favor de levantar su mano.

Sometido que fue a consideración de los señores Regidores, el contenido del acta de fecha 14 de octubre del 2015, por el Regidor Presidente, en votación económica resultó **APROBADO POR UNANIMIDAD DE VOTOS**.

Concluida la votación, el **Regidor Presidente** comunicó:

“Aprobado por unanimidad de votos”.

III.- Análisis del dictamen del expediente 277/2015.

El **Regidor Presidente** continua: “A efecto de desahogar el **punto III del Orden del Día**, correspondiente al análisis del dictamen del expediente 277/2015, mediante el cual se remite el mismo para la declaratoria de regularización del asentamiento denominado Rancho San José, “Zona 4 Oblatos”, subdistrito urbano 01 “La Barranca”, el Regidor Presidente comentó lo siguiente:

“Con fecha 01 de Octubre del 2015, el Secretario General del Ayuntamiento, Lic. Juan Enrique Ibarra Pedroza, remitió mediante oficio 4504/2015, el expediente 277/2015, que contiene el procedimiento de regularización integrado por la COMUR, respecto del asentamiento Rancho San José.

Predio a regularizar: Rancho San José

Superficie del predio a regularizar: 20,416.213 m2

Número de Lotes: 6

Porcentaje de ocupación: 100% ocupado pero edificado en un 25% aproximadamente.

Áreas de Cesión para vialidad: 2,404.22 m², comentando que el proyecto de convenio que integran trae 715 m² siendo lo correcto 2,404.22 m²

Áreas de Cesión para Destinos: 3,266.594 Se indica en el Dictamen de Procedencia que no cuenta con superficie para entregar por este motivo, por lo que se propone realizar pago en numerario.

Valor Catastral de terreno: \$20, 702,200.

Valor en numerario por áreas de Cesión para Destinos: \$3, 312,326.32 aproximadamente

Situación del expediente: Si está completo el procedimiento, incluso PRODEUR, recomienda su regularización.

Una vez que revisamos el procedimiento surgieron muchas dudas y por eso hicimos la propuesta de convertir ésta sesión en reunión de trabajo y bueno si me autorizan para que el Arquitecto Uribe nos explique el expediente, para que nos empapemos y profundicemos mejor respecto a éste expediente, para que en una sesión futura, además esperando que la propia COMUR ya tenga un Secretario Técnico y se instale, podamos traer éste expediente para su dictaminación.

Paty, ¿podrías comentar las generalidades del expediente para comenzar?, para lo cual se le cede el uso de la palabra a la Secretaria Técnica.

La Secretaria Técnica: "Este expediente se lleva acabo conforme a la Ley para la Regularización de Predios Urbanos del Estado de Jalisco, es una Ley de reciente creación que substituye al Decreto 20, 920. Este Decreto a diferencia de la Ley, acotaba perfectamente bien la cantidad limite de metros cuadrados que debía contener un predio, urbano o rustico, para poderse acoger al beneficio de la regularización contemplada en el mismo. Que si mal no me acuerdo eran 1000 metros cuadrados".

Arquitecto Uribe: "Bueno la cantidad era de 1000 límite para la titulación pero para la regularización no había límite. Hablaba de asentamientos o fraccionamientos a diferencia de la Ley que indica que también pueden ser predios".

La Secretaria Técnica: "Y en este caso ya no se establece ninguna restricción por lo cual nos estamos ante procedimientos de regularización y de titulación de predios como el que estamos comentando, "Rancho San José". Que es un predio, como Ustedes pueden observar en las fotografías que se anexan al expediente, está pegado a la Barranca de Huentitán, y son lotes resultantes de más de 3000 metros cuadrados, del fraccionamiento y además de que su valor no es precisamente de interés social, es un valor muy alto y si bien es cierto su ocupación es del 100 por ciento, su edificación es de menos del 25 por ciento del total de la superficie del inmueble. También es cierto que esta segunda página se observa que más o menos la mitad del predio se

encuentra afectado por franjas de protección y franjas de amortiguamiento de la Barranca, lo cual causó preguntas con algunos de los Regidores presentes, en cuanto a que el inmueble que está ya edificado invade la parte de la franja de protección, entonces, pues la primer pregunta es ¿ahí que va a pasar?”.

Arquitecto Uribe: “Ahí el origen del predio este paño originalmente eran 11 hectáreas lo que comprendía la escritura original. El fraccionamiento que esta colindante Balcones de la Joya, es un segregación del paño original y si bien es cierto lo que usted menciona del predio que tiene una edificación de más de 4000 metros de construcción y de la cual se aprecia que invade las franjas de protección y amortiguamiento, en su momento esta edificación fue realizada sin autorización de la autoridad. Lo que es el desahogo del procedimiento de regularización. Básicamente lo que nosotros regularizamos es el terreno, no la construcción, se marcan esas franjas porque de acuerdo a la ley no pueden edificar debajo de la cota 1500, mas sin embargo, como es un situación de hecho, las que manejan tanto el Decreto como la Ley, nosotros nos vemos imposibilitados de negar la regularización de la tenencia de la tierra por la edificación existente.

En su momento se deberá seguir los procedimientos administrativos para requerir, en este caso la licencia de construcción con la que se edificó, o en su caso administrativamente promover la demolición de la construcción que está afectando. No sé si con esto se aclare el tema”.

Regidor Presidente: “Evidentemente será en otro momento ¿no?”.

Arquitecto Uribe: “Si como les decía, las franjas de amortiguamiento son meramente para el tema de la edificación, previendo que en un futuro, los predios que se regularicen, no pretendan sorprender a la autoridad en tanto querer sacar una licencia de construcción en un área que no es edificable, mas eso no les cuarta su derecho jurídico a la propiedad”.

Regidor Presidente: “Lo que si yo digo es que son dudas que quisiera compartir con los demás regidores es que efectivamente podríamos suponer que hay una invasión de las franjas que deberían estar protegidas y que efectivamente es distinto al proceso de regularización y que justo, regularizar este predio es lo que nos permitiría como ayuntamiento entrar y ver si hubo esa invasión, pero aun así, lo primero es que si el 75 por ciento del predio no está edificado, como se justifica que no puedan dar las áreas de donación si hay un paño importante del terreno como para pensar que pudieran darse áreas de donación.

Lo segundo es que si se pasa a ser lo en un monto en numerario esas áreas de donación, después se le sugiere que se le del 90 por ciento de descuento de ese monto, entonces, hay terreno y no se quieren dar las áreas de donación y se le cuantifica su obligación y después se le hace un descuento de 90 por ciento, la verdad es que yo lo entendería en una zona popular en donde hubiera vivienda de interés social, en donde verdaderamente el impacto de regularización

generara un beneficio, pero en éste caso, la verdad es que el descuento de un predio que tiene canchas de tenis, alberca y todo eso, me parece totalmente fuera , ni siquiera tendríamos que contemplar un descuento, deberíamos de revisar si se pasa en numerario el tema de las áreas de donación, eso podríamos discutirlo ampliamente, al final el municipio recibiría un monto, pero ya hacerle un descuento, la verdad es que esa parte no sé si haya una justificación que nos pudieran aclarar más ampliamente”.

Arquitecto Uribe: En el reglamento que ésta vigente al momento de hacer la declaratoria de regularización, contemplaba el descuento hasta un 90 por ciento, sujeto a realizar los estudios correspondientes, no se da por hecho el que se aplique el 90 por ciento y si dadas las circunstancias de que se determine por esta Comisión de que no es factible, pues entonces no se aplicaría. Normalmente a todos los asentamientos que se han regularizado que actualmente son 45, se les ha aplicado en sus procedimientos el 90 por ciento de descuento, llámese de la situación que sea, como por ejemplo la colonia Bethel, era un asentamiento bastante grande que en su momento tuvo áreas de sesión que en su momento se invadieron y que en su momento y no se pudieron entregar al municipio por la misma invasión y en el desahogo del procedimiento se les aplico un 90 por ciento de descuento, en las áreas de cesión por que el cargo va directamente al posesionario, no en este caso al desarrollador.

En el caso de la división de los predios, esto deriva de un sucesorio testamentario, donde la dueña de la fracción del terreno restante, de las 11 hectáreas que comente, restó solo 20, 000 metros. En su momento la original propietaria en donó áreas específicamente el área donde está la capilla de ingreso a la barranca, es un fracción del terreno que se le donó al ayuntamiento se desprendía de ésta fracción de terreno. Como les menciono, en virtud del juicio sucesorio las fracciones se dividieron de esa forma, la propuesta se hizo de parte de los interesados, se presentó al pleno de la COMUR, se aprobó esa propuesta, en el entendido de que no había áreas para donar al municipio. Lo del cambio de la permuta por el pago en numerario, fue en atención al artículo 24 de la Ley de regularización, que dice que en caso de no existir estas se podrán pagar en numerario de acuerdo a avalúo catastral.

La Regidora Síndico: Yo creo que en este punto, una vez instalada la COMUR, en ésta Comisión deberíamos de establecer criterios para los descuentos, porque si me parece que otorgar a todos el 90 por ciento indistintamente es irresponsable de nuestra parte, uno por que estamos generando incentivos muy perversos y dos por la situación financiera del municipio y la cual deberíamos todos de estar en la misma sintonía de quien deba de pagar pague lo justo y ese recurso se dé para cubrir las distintas necesidades del municipio, entonces, no sé si en esta comisión deberíamos de establecer esos criterios o junto con la COMUR, digo, habría que estudiarlo, pero si tener criterios claros, transparentes y los que podamos pues entonces actuar.

Regidor Presidente: OK, estoy totalmente de acuerdo.

Regidor Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes: Ahí es hacer la sugerencia a la COMUR. Le hacemos la sugerencia para que ella los adopte.

Regidor Presidente: Si yo creo que el tema de descuentos, es algo que se tiene que ver con mucha transparencia, teniendo claros los criterios que efectivamente contiene un impacto social y más bien como una medida de apoyo a los sectores desprotegidos de la sociedad me parece que es válido pensar en un descuento, pero mientras no se acredite ese impacto económico y se demuestre que se está ayudando a un sector desprotegido me parece una desproporción darle un descuento. Me parece que el municipio debe de tener o las áreas de donación o recaudar en beneficio de la ciudad, entonces habría que tener muy claro cada caso se debe de analizar con mucha profundidad y no hacer en automático descuentos. Pero bueno, no sé si algún otro Regidor tenga alguna duda o algo del expediente aprovechando que tenemos al de la COMUR.

Regidor Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes: Si una dudo, de los 20,416 metros que aparece aquí que forman parte del terreno, ¿Cuánto forma parte del terreno de afectación de las zonas, que están invadidas y que deberían estar libres de construcción?

Arquitecto Uribe: Son alrededor de 3000 metros cuadrados lo que está ahí de construcción, porque la otra construcción que es la casa, donde finalmente vivía la propietaria, está al centro de dos predios y hablo de alrededor de 300 metros construidos, el resto es un área verde que tiene para uso y la otra área es una que usan para estacionamiento público que hacen uso las gentes que van a correr.

Regidor Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes: ¿Entonces son como 3000 que están dentro de los 20,000?

Arquitecto Uribe: Más que invasión, serian edificadas de manera irregular.

Regidora María Guadalupe Morfín Otero: Nomás pedirle a la COMUR si pudiera regularizar esto o si hay lugar a algún pago por la construcción indebida o la demolición de ésta y procedan.

Arquitecto Uribe: De hecho, en el dictamen, la Ley de Ingresos contempla los pagos para los procedimientos que desahoga la COMUR, de acuerdo a la cantidad de metros construidos. Son créditos fiscales que derivan del propio procedimiento que en su momento la Tesorería deberá de fincarles a cada uno de los poseesionarios, está establecido en la Ley de Ingresos en el artículo 40.

Regidor Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes: Perdón, nomás volviendo al tema, es que es a donde quería yo llegar. Como está aquí la Sindico y pues no hay que dañar lo invadido, ahí sería cuestión a lo mejor de iniciar paralelamente, porque no tiene nada que ver con la cuestión de la

propiedad, tienen la posesión y está construido donde no deben, a lo mejor es ir a decirles, sabes que, no queremos dañarte pero, iniciamos el procedimiento coactivo para demoler.

Regidora Síndico: Nada más ahí, la única duda que tendría en éste momento es, como la COMUR no está formalmente instalada, quien detona el procedimiento es la COMUR, dándonos aviso a tesorería y a sindicatura, entonces, pues pedirles que aprovechando pues que la COMUR nos esté enviando todos esos casos y detonándolos.

Arquitecto Uribe: De hecho el procedimiento se desahoga de aquí del Pleno y sale el Decreto regulatorio, lo demás viene en los puntos de acuerdo las diferentes instrucciones a la sindicatura y en éste caso, suscribir los convenios y los créditos pendientes a la tesorería para fincarlos, la apertura de cuentas prediales, donde por lo general se les cobra los últimos 5 años, salvo que la cuenta global esté al corriente porque si no estamos con acercamientos con los ciudadanos que están al corriente.

Regidor Presidente: Si lo que tenemos que hacer entonces, es unir un poquito los dos temas para beneficio del ayuntamiento para una mejor negociación con los propios particulares y no dictaminar la regularización hasta que no tengamos claro toda la otra parte y hay si pues bueno, que la sindicatura pueda entablar un dialogo con los particulares para revisar no nada más la regularización sino también, las construcciones irregulares y se llegue a un acuerdo junto con pegado, como se dice vulgarmente, para generar mejores condiciones de negociación al ayuntamiento, esperar a que se instale la COMUR y espera a que la sindicatura pueda tener el expediente para revisar todo y sobre eso vamos actuando como autoridad.

Regidor José Manuel Romo Parra: Me gustaría que dentro de la Comisión, ya que la estamos transformando en reunión de trabajo pudiéramos sacar cuando menos unos tres o cuatro puntos, en torno a lo que hemos aquí comentado, para que, en función de eso también la COMUR, una vez instalada, comience a generar su plan de acción, teniendo en cuenta desde los criterios que se tienen que tomar para hacer los posibles descuentos, hasta establecer correctamente en el dictamen, de acuerdo a la investigación que pueda hacer la COMUR, no confundir el dentro de sus levantamientos o su censo, que los predios están 100 por ciento habitados a que estén 100 por ciento posesionados, para lo cual puede meter un caballo y ya con la posesión y un barda y cuando vayamos a regularizar o a autorizar la regularización, cometiendo el error para dejar para posterior ocasión el determinar si esa finca está bien o está mal. Que dentro del proyecto o plan integral que vayamos a presentar pues vaya todo eso. Yo estoy completamente de acuerdo contigo, señor presidente, respecto a la áreas de donación, si tenemos solamente el 30 por ciento construido, como no van a dar áreas de cesión, si lo que estamos buscando en todo momento es tener un espacio para cuando menos tener una banca y espacio para la gente que va a la Barranca, cosas

como estas deben de plantearse y ser parte de la negociación con los propietarios o poseesionarios para efectos de llevar acabo la regularización.

Regidor Presidente: Si les parece entonces, cualquier duda seguimos abiertos, la COMUR, podemos acudir con ustedes para cualquier información y bueno, trabajar en conjunto con la sindicatura, ojalá ustedes puedan ir revisando la parte que no tiene que ver con la regularización sino con la construcción en áreas no permitidas y tratar de llegar a una negociación a favor del municipio respecto a la donación o darle un valor en numerario respecto a las áreas de donación y eso resolverlo, con el ánimo de que la idea es regularizar los predios de la ciudad pero que también sea a favor del municipio. Alguna otra opinión y le agradecemos al arquitecto y les vamos a estar dando lata para cualquier duda. Muchas gracias.

IV.- Análisis de las Reformas al Código Urbano.

Regidor Presidente: No habiendo más comentario, en el **PUNTO IV del Orden del Día**, Análisis de reformas al Código Urbano:

Con fecha 5 de noviembre se publicó en el Diario Oficial del Estado de Jalisco, el Decreto 25655/LX/15 que contiene diversas reformas, adiciones y se derogan diversas disposiciones al Código Urbano. Se aprobaron reformas en 145 artículos del Código Urbano y se agregaron tres artículos al Código Penal.

Con esto el Municipio adquiere nuevas facultades y modifica otras, por ejemplo:

. El programa municipal de desarrollo urbano, plan de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano, se elaborarán con visión a largo plazo, debiendo ser revisado durante el primer año del ejercicio constitucional del ayuntamiento para valorar si existe una justificación técnica y legal para su actualización, o en su caso modificación. Anteriormente era obligatorio modificarlo o actualizarlo cada 3 años, ahora se deberá valorar si existe una justificación técnica y legal para su actualización y/o modificación.

Esta es un primer reflexión, en el momento en que nos enteramos de las modificaciones del Código Urbano, la secretario técnico, dedicó unos días al análisis de los principales cambios y yo creo que va a dar para muchísimo más, pero quisimos traer algunas opiniones y compartirles algunos de los principales cambios que detectamos y que modifican hasta algunas de las facultades de ésta propia comisión, como para que todos nos enteremos, la verdad es que nos cambió mucho la estrategia de trabajo y el plan de trabajo que teníamos pensado, para como nos dejaron ésta comisión mejor me voy a presidir la de Protección Civil. La verdad es que le quitaron muchísimas facultades a ésta comisión de la cual todos somos miembros y pues quería traerle opiniones de las principales modificaciones y se las vamos a compartir. También será trabajo de cada uno de los integrantes analizar el código y es por eso que tampoco he podido hacer un plan



AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
DE GUADALAJARA

de trabajo y les pido la comprensión, es muy difícil hacer un plan de trabajo cuando hasta el tema de los planes parciales está impugnado, tenemos que justificar técnicamente si se modifican los planes y programas de desarrollo y todo esto ha venido a cambiar los planes que teníamos para esta comisión, por lo cual permítanos un poco más de tiempo para presentar los planes de trabajo de esta comisión.

Leo algunas y si creen que nos debemos de detener y comentar lo hacemos. Paty si tienes comentarios los haces y lo seguimos analizando.

. La creación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

Interviene en el procedimiento para modificar o crear el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Realmente hoy el Consejo Municipal es la nueva figura que se crea para el tema de programas y planes parciales de desarrollo, eso antes lo tenía esta comisión y hoy se pasa al consejo municipal, y eso es un cambio trascendental para esta comisión.

Este Consejo tiene algunas atribuciones marcadas en el nuevo Código y son:

Convocará y coordinará la consulta pública, a fin de promover la participación de los distintos grupos sociales que integran la comunidad;

El Consejo señalará un término no menor de un mes y no mayor de tres meses para recibir por escrito los comentarios, críticas y proposiciones concretas que consideren oportuno formular los miembros de la comunidad.

La convocatoria del Consejo se publicará en los estrados de la Presidencia Municipal, en las delegaciones y en los lugares de mayor concurrencia de la población. Asimismo, se informará a la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, coadyuvando con la Dependencia Municipal, analizará las opiniones recibidas y fundamentarán las respuestas a los planteamientos improcedentes y las modificaciones al proyecto, atendiendo a criterios que promuevan el desarrollo urbano sustentable.

Anteriormente estas acciones las realizaba la Comisión de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable, con esto modifica el procedimiento para la revisión de los Programas y Planes Parciales Municipales de Desarrollo Urbano.



Todas éstas eran facultades que tenía ésta comisión y hoy se pasan al Consejo Municipal.
Las direcciones de Patrimonio Municipal deberán conformar un registro de las áreas de cesión para destinos y equipamiento correspondientes;

. El Ayuntamiento está obligado a realizar las acciones necesarias para el acondicionamiento de accesibilidad, movilidad y ausencia de barreras en los espacios y servicios públicos, así como prever en sus reglamentos las disposiciones de accesibilidad necesarias para las personas con discapacidad.

. En lo que refiere a nuevas responsabilidades presupuestales tienen tres atribuciones más, pero dependen de la disponibilidad de recursos:

Considerar durante el último año del ejercicio constitucional del Ayuntamiento una partida correspondiente al Programa Municipal de Desarrollo Urbano,

La instalación de ciclo puertos en espacios públicos, medida que exige el nuevo Código, se realizará con cargo al municipio.

Se deberán aplicar recursos para el mejoramiento de vivienda de interés social, con el fin de mantener servicios y obras, además de realizar las reparaciones en áreas y bienes de uso común en casos urgentes.

. También se nos faculta para aprovechar los subsidios de programas estatales y federales destinados a la infraestructura urbana, con el fin de obtener recursos para mejorar y reparar las áreas comunes de la vivienda de interés social, así como proporcionar los servicios de seguridad y vigilancia en las áreas de uso común.

. Los Presidentes Municipales deberán, entre otras cosas:

- a) Promover las declaratorias de patrimonio cultural del municipio,
- b) Fomentar la participación social en la solución de problemas de infraestructura urbana y;
- c) Conformar una Comisión de directores responsables de proyectos y obras integrada por funcionarios y representantes de los colegios de arquitectos e ingenieros civiles.

Las siguientes reformas han levantado fuertes críticas por el sector inmobiliario, por lo que sabemos se están presentando amparos y acciones de inconstitucionalidad.

CANADEVI y la CMIC presentaron 140 observaciones a la Cámara de Diputados y por otro lado tenemos noticia de que el Colegio de Ingenieros presento 58 observaciones, la mayoría van relacionadas con:



AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
DE GUADALAJARA

. Los nuevos porcentajes de las áreas de cesión para destinos que los particulares deberán contemplar al hacer uso del suelo urbano. Se determinó que en zonas habitacionales, las áreas serán de 16% como mínimo y un máximo de 24%, excepto en densidades mayores a 137 viviendas por hectárea en suelo urbanizable, en donde se calculará por tres metros cuadrados por habitante.

En el caso de las zonas comerciales y de servicio, el área de cesión corresponderá al 13% de la superficie bruta; 8% en zonas industriales; 11% en zonas turísticas y 6% en zonas de granjas, huertos y campestres.

. Todos aquellos dictámenes, autorizaciones, licencias, certificaciones o permisos que contravengan lo establecido por los Planes Parciales serán nulos de pleno derecho y en caso de haber realizado construcciones, ampliaciones o reconstrucciones con o sin licencia, autorización o permiso en contravención de lo dispuesto en el programa o plan correspondiente, se procederá a demoler dicha obra dentro de los 60 días posteriores a la notificación.

Regidor Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes: ¿Cuándo se modificó el Código?

Secretaria Técnica: El 5 de noviembre.

Regidor Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes: Esta interesante esa reforma.

El **Regidor Presidente** continúa exponiendo: “ Se reforma el Código Penal y se establece que Funcionarios públicos, constructores, promotores de vivienda, directores de obra, abogados y propietarios de construcción que de manera dolosa contravengan los planes de desarrollo o violen la zonificación primaria establecida, sean castigados con un periodo de cárcel que va de los dos a cuatro años y una multa hasta de 210 mil pesos.

. Los funcionarios que aprueben modificaciones de zonificación primaria o autoricen licencias que excedan el número máximo de niveles, entre otras violaciones, serán inhabilitados hasta por tres años para desempeñarse en otro cargo, incluso podrán ser destituidos del empleo y recibir una multa.

La misma sanción se impondrá al propietario del inmueble donde se desarrolla la construcción, a su representante legal y al constructor que, teniendo conocimiento de la ilegalidad del acto, no presente la denuncia correspondiente ante la autoridad, permita la edificación sin sujetarse a la licencia o permiso de construcción o urbanización.

. Se incluyen en los castigos la demolición o clausura de la construcción irregular, así como la ejecución de obras propias de la edificación o accesorias a ellas en beneficio de la comunidad.

Respecto a la actuación del Tribunal de lo Administrativo establece:

. El Tribunal de lo Administrativo solo podrá determinar la improcedencia de la aplicación del programa o plan que tenga una vigencia mayor a seis años. Con esto, se deja en estado de indefensión al particular que le afecte el plan o programa, ya que no tendrá defensa hasta pasados los seis años.

. El Tribunal de lo Administrativo es competente para decidir en las controversias entre las distintas dependencias y entidades de la administración pública estatal y de las administraciones municipales, respecto a la aplicación de los planes y programas de desarrollo urbano, la zonificación, convenios y demás disposiciones derivadas del presente ordenamiento, para lo cual sus resoluciones deberán sujetarse a las siguientes reglas:

I. La resolución no podrá tener como consecuencia la autorización para ejecutar una acción urbanística que contravenga los programas y planes de desarrollo urbano vigentes;

II. No procederá la suspensión de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes; y

III. La sentencia definitiva no podrá determinar la improcedencia de la aplicación de los programas y planes de desarrollo urbano vigentes.

Lo dispuesto en las fracciones anteriores solo procederá cuando se trate de la aplicación de programas y planes de desarrollo urbano que no tengan una antigüedad mayor a seis años desde su creación o última actualización

En general, estas son las reformas que considero de mayor trascendencia y habrá que esperar a lo que se resuelva en Tribunales en caso de que se presenten o se hayan presentado amparos y acción de inconstitucionalidad y será todo un tema de debate que afectará directamente a las funciones de ésta comisión, entonces para mí era muy importante en esta sesión, traer al análisis algunos puntos, puede haber muchos más que valga la pena considerar, se los compartiremos para que los tengan a la mano y buen o yo creo que hay que estar al pendiente, y yo creo que ésta comisión quiero que solicitemos una reunión con el presidente municipal y los planes parciales que actualmente están suspendidos, deberíamos ser más proactivos en la búsqueda de que estos planes no estén frenados por un órgano de cinco personas que frenan el desarrollo de ésta ciudad y yo considero que debemos de hacer una estrategia conjunta con la administración municipal para dar la batalla y mostrar mucha solides y mucha fuerza ya que todos estamos unidos por el desarrollo de la ciudad.



AYUNTAMIENTO
CONSTITUCIONAL
DE GUADALAJARA

Regidora Síndico: “Si me permiten, nada más comentarles a los Regidores que justamente estamos en el proceso litigioso de los planes y para no entorpecer o dar una señal a la contraparte, sin embargo comentarles que se están haciendo todas las acciones legales que están en nuestras manos y que de hecho están a punto de ser liberados del de noviembre al 1 de noviembre, solo falto por parte del Tribunal que nos emplazaran, y durante ese periodo estuvieron.

Regidora María Guadalupe Morfín Otero: “Es una pregunta para la secretario técnico de ésta mesa. ¿si este Código viene a suplir la Ley anterior de Planeación y de Urbanización y si tiene algún capítulo sobre fraccionamientos urbanos con sus modalidades, popular, residencial, etc.”.

Secretaria Técnica: Si es un Código donde se amalgamaron los diferentes ordenamientos que existían en materia de Desarrollo Urbano. Si existe capítulo específico para urbanizaciones y deja en libertad a los Ayuntamientos para que a través de sus reglamentos de construcción o como se llamen en cada municipio, establezcan minuciosamente y tendrá que ir aparejado con su Plan parcial de Desarrollo Urbano, como debe de actuar el particular en cada tipo de mención de fraccionamientos de tipo de acciones urbanísticas, a mí me parece que vino a entorpecer un poco el tema de la autonomía municipal, porque por ejemplo establece sanciones en un Código urbano y luego determina el número de salarios mínimos que implican una multa, cuando eso le corresponde a los municipios a través de las Leyes de Ingresos, como por ejemplo en la Ley de Ingresos de Zapopan, que es la que conozco muy bien, esos 200 salarios mínimos por multa por violar un Plan Parcial o por construir más metros de los autorizados en licencia o edificar sin licencia, resulta ridícula. Esta Ley establece como multa un tanto y medio del monto que se debió de pagar por concepto de licencia de construcción y las licencias en Zapopan son caras, entonces estos 200 salarios mínimos quedan muy por debajo de lo que se establece, por ejemplo en Zapopan.

Por otra parte, me parece que la sanción penal de 2 a 4 años de cárcel, para los desarrolladores resultó excesiva, a mí en lo personal se me hace muy baja, pero no está bien regulada, trata de acotar al TAE en un Código Urbano cuando debió de haberse reformado la Ley de Procedimiento Administrativo y de Justicia Administrativa y no el Código.

Establece también que tipo de actos de autoridad en materia de Desarrollo Urbano son declarativos y cuales son constitutivos de derechos, cuando lo anterior se regula en la Ley de Procedimiento Administrativo.

Regidora Síndico: Aprovechando la pregunta que me hace la Regidora de si vamos a plantear una acción de inconstitucionalidad, estamos en el estudio detallado, si encontramos que si hay materia de inconstitucionalidad, tenemos que hasta el 17 de diciembre para interponerla”.

Regidor Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes: “No sé si valdría la pena por los tiempos, precisamente, mañana tenemos Sesión de Ayuntamiento, que tengamos que subir algún acuerdo para solicitar alguna cosa para darle facultad ¿o la tiene?”

Regidora Síndico: “Si tengo facultad, si es deseo del Pleno instruirme en algún asunto en específico también podría ser”

Regidor Salvador De la Cruz Rodríguez: “Porque también podría ser algún acuerdo de la comisión, si es que resultara algún aspecto de la inconstitucionalidad ya de una vez darle la facultad, ‘pero si por Ley ya la tienes pues no pasa nada”.

Regidora María Guadalupe Morfín Otero: Nomás para concluir, yo quisiera invitarlos a todos que a través de nuestro equipos de asesores y técnicos a una análisis a mucha profundidad de éste código. Yo hubo un tiempo en que me especialice como abogada en estudios legales del suelo urbano, específicamente en la figura de fraccionamiento urbano popular que sucedió en Guadalajara 1940 y 1976, por ese tiempo nos dieron a una amiga, Margarita Sánchez Brambila y a mí, que hizo su doctorado en Paris, sobre éste tema, todos los archivos de fraccionamientos de Guadalajara, sin darse cuenta de que era lo que nos regalaban porque llenamos cuadernos y cuadernos y de 70 fraccionamientos de esos años que fueron la época de la gran migración del campo a la ciudad, pese a que Jalisco era pionero en legislación urbana que sonaba excesiva, que pedía otorgamiento de fianzas y mil requisitos para autorizar. Prohibiciones, jamás se aplicó en esos años, una sola fianza a un fraccionador o urbanizador incumplido y al contrario nos encontramos con que pasado el tiempo mínimo, comenzaban a trabajar algunos que construyeron algo mal hecho por ejemplo al oriente de la ciudad pasaban a ser parte del Consejo de Colaboración municipal para arreglar sus obras mal hechas y volverle a cobrar al colono pobre y volverlo a empobrecer. Entonces es un Código que tenemos que examinar con mucho cuidado, porque, por lo general se encuentra la manera de ir sorteando los castigos, las sanciones, fianzas, la pena es muy pequeña y el bien común, el bien general que estamos tratando de proteger aquí, nos quita la posibilidad de un desarrollo armonioso para todos y todas en Guadalajara.

Vamos echándole un ojo y no sé, nos acompañen quienes tengan esta especialidad más vigente en la materia y ayudarnos a tener un buen criterio sobre éste tema.

Secretaria Técnica: Si establece respecto a vivienda de interés social, mucha novedad pero le impone la carga al Ayuntamiento. Este tendrá que allegarse del financiamiento mediante

programas estatales y federales, para poder mejorar la vivienda de interés social en cuanto a imagen urbana, remozamiento de infraestructura y áreas de donación. Entonces también podría implicar lo que usted Regidora comenta, algo que fue realizado mal hecho hace algunos años, pues el Ayuntamiento tenga que con sus recursos arreglarlo.

Regidor José Manuel Romo Parra: Solamente mencionar que sobre lo del Consejo de Desarrollo Municipal, pues evidentemente viene a desarrollar muchas de las tareas que la Comisión tenía para realizar, aparte de revisar y coadyuvar técnicamente en tanto se forma el Consejo, todo lo que tengamos que hacer, al margen de lo que se está haciendo jurídicamente para destrabar el tema de los Planes Parciales, pues la actualización, si bien es cierto antes obligaba a que cada administración los actualizara, pues nosotros tenemos que entrarle de lleno una vez que se resuelva el rollo jurídico, para iniciar coadyuvando con el Consejo, en tanto ellos toen plenamente esas facultades, con los estudios y análisis hacerlo”.

Secretaria Técnica: Tenemos 90 días a partir de la publicación de las reformas del Código para instalar el Consejo Municipal. Estamos trabajando en el proyecto de reglamento para crearlo. El Código Urbano le deja la facultad reglamentaria al respecto a los propios municipios, pero si indica quien conforma el Consejo Estatal, entonces eso nos da una idea de lo que se pretende de los Consejos Municipales. Yo creo que se estará presentando a la Comisión en la siguiente sesión”.

Regidor Presidente: Ojala pudiéramos empezar a trabajar ya coordinados, me gustaría provocar una reunión todos con el Presidente Municipal, para coordinar los esfuerzos de todo este tema que es de muchísima relevancia para toda la ciudad y yo sí creo que la estrategia que se siga a partir del municipio y lo que nosotros planteemos debería ir alineada.

V. Asuntos generales:

El **Regidor Presidente** continua diciendo: “Bueno, si no hay ninguna otra opinión pasamos al número

PUNTO V del Orden del Día, relativo a **Asuntos Generales**, ¿No sé si alguien tenga un asunto que tratar para enlistar?

Regidores;” No”

Regidor Presidente: “Yo si tengo un punto y es el siguiente: Con fecha 10 de noviembre del año en curso, mediante oficio número 5040, suscrito por el Secretario General del Ayuntamiento, Lic. Juan Enrique Ibarra Pedroza, fue remitida iniciativa presentada por el Regidor Alfonso Petersen Farah, Presidente de la Comisión Edilicia de Asuntos Metropolitanos, en Sesión ordinaria del

Ayuntamiento celebrada el día 9 de noviembre del mismo año y en la cual fue aprobado el turno de ésta a la Comisión de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable como coadyuvante.

En esta misma propone, cito textualmente; *“la creación de una Asociación Municipal entre el Municipio de Guadalajara y los Municipios integrantes del área Metropolitana de Guadalajara, con el fin de consolidar esta con personalidad jurídica que busque y aporte a la trascendencia gubernamental, política, electoral y social, y que a través de su organización política permita la participación de los Gobiernos Metropolitanos, Estatal y Federal y la representación de órganos legislativo, políticos, técnicos y sociales que convergen en el área Metropolitana de Guadalajara”*.

Les entrego a Ustedes copia de la iniciativa para su estudio, señalándoles que el día 26 de noviembre tuvimos la primera de varias sesiones de trabajo, pues bueno si quise tener la atención de entregarles copia para su estudio, al final nosotros participamos como comisión coadyuvante y estén enterados de éste tema y podamos aportar algo en las futuras sesiones y lo comentamos con el Regidor Petersen, que el tema metropolitano es de suma importancia para la ciudad y que estamos de acuerdo en tratarlo con el Presidente Municipal, para tratar de hacer una estrategia conjunta respecto a la estrategia metropolitana y que pronto podamos romper esas barreras que de pronto son más políticas que urbanas y que busquemos la mejor manera de hacerlo.

Entonces les comparto esa iniciativa.

Secretaria Técnica: “en la sesión pasada informé que 5 expedientes todos de amparo se encontraban ya concluidos y Sindicatura nos informa el día de hoy que de esos 5, 3 se encuentran en revisión, los cuales son el 1802/2013, juzgado sexto de distrito, el 2466/2013 juzgado sexto de distrito, y el 2836/2014 juzgado séptimo de Distrito.

De igual forma quiero informar a la Comisión que se está girando oficio a la Dirección Jurídica Contenciosa a través del cual se rinda informe nuevamente del estado que guardan todos los procedimientos judiciales en los que ésta Comisión es parte”.

VI: Clausura de los trabajos de la Comisión:

Regidor Presidente: “Muchas gracias a todos, y en el último punto del orden del día y no habiendo más asuntos que tratar, se declara formalmente clausurada la presente Sesión de trabajo siendo las 12 : 03 horas del día 30 de noviembre del 2015.

Gracias.

**LA COMISION EDILICIA DE
PLANEACION DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE**

Guadalajara, Jalisco a 30 de noviembre del 2015



REGIDOR RICARDO VILLANUEVA LOMELÍ
Presidente de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.



REGIDORA SINDICO ANNA BÁRBARA CASILLAS GARCÍA

Vocal de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.



REGIDORA MARÍA GUADALUPE MORFÍN OTERO

**Vocal de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.**



REGIDOR JOSÉ MANUEL ROMO PARRA

**Vocal de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.**



REGIDOR SALVADOR DE LA CRUZ RODRIGUEZ REYES

**Vocal de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.**