

Siendo las 11:20 horas del viernes 24 de septiembre de 2010, en el lugar que ocupa la Sala de Ex presidentes del edificio de la Presidencia Municipal de Guadalajara, Jalisco, se dieron cita los CC. Regidores integrantes de la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable: Reg. Idolina Cosío Gaona, Reg. Karen Lucía Pérez Padilla, Reg. Jorge Alberto Salinas Osornio y el Reg. Javier Galván Guerrero, este último en su carácter de presidente de la Comisión convocante. De la misma manera estuvieron presentes por parte de la Comisión Edilicia de Gobernación, Reglamentos y Vigilancia los CC. Regidores Faviola Jacqueline Martínez Martínez, Sergio Ricardo Sánchez Villarruel y Eduardo Almaguer Ramírez, este último en su calidad de Presidente de la Comisión coadyuvante. Se da cuenta de la justificación de la inasistencia de la Regidora Irma A. Cano Gutiérrez.

No existiendo adiciones al orden del día propuesto para la sesión, la sesión se desarrolló bajo el siguiente orden del día:

1. Lista de asistencia y declaración de Quórum legal para sesionar.
2. Lectura y en su caso aprobación del acta de la sesión Anterior.
3. Continuación del análisis de la iniciativa turnada a las Comisiones de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable como convocante y Gobernación, Reglamentos y Vigilancia, como coadyuvante respecto al turno 254/10, creación del Organismo Público Descentralizado denominado Instituto Municipal de la Vivienda de Guadalajara.
 - a. Participación por parte del Lic. José Luis Cuéllar Garza, Secretario de Planeación Municipal.
 - b. Participación por parte del Ing. Carlos Errejón Alfaro, Presidente de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, en Jalisco.
4. Clausura.

Se declaró instalada la sesión, ya que ambas comisiones edilicias contaron con Quórum legal para sesionar.

En el desahogo del punto número dos, se informa que hay adiciones al acta por parte del Reg. Salinas Osornio. Se somete a consideración la aprobación del acta, misma que con dichas adiciones queda aprobada.

Siguiendo con el orden del día, la presidencia de la Comisión da la palabra al Lic. José Luis Cuéllar Garza, Secretario de Planeación municipal, quien realiza una presentación de los elementos y datos que están integrados al Plan Municipal de Desarrollo de Guadalajara,



donde una de las prioridades que los ciudadanos solicitaron es contar con mas opciones de vivienda de calidad.

El Secretario hace una presentación gráfica analizando el proceso de conurbación y sus efectos en el desarrollo municipal, bajo el siguiente índice.

I. Premisas socioeconómicas y demográficas de la planeación municipal

I.1. El proceso de conurbación y sus efectos en el desarrollo municipal

I.2. El fenómeno del despoblamiento

I.3. El fenómeno de la densidad habitacional desigual

II. Objetivos y Estrategias del PMD 2010-2012/2022

II.1. Objetivo del PMD: Rejuvenecer la Ciudad.

II.2. Orientaciones Estratégicas: repoblamiento ordenado del municipio, con criterios de inclusión social y competitividad económica.

II.3. Líneas estratégicas:

a) Recuperar la Ciudad Compacta

b) Equilibrios urbanos y Reactivación de Zonas de Alta Centralidad

c) Promoción del derecho social a una vivienda digna

II.4. Agenda de Gestión y Agenda de Gobierno: compromiso de creación del IMV.

Durante la exposición el Secretario de Planeación Municipal expone cómo se fue dando el proceso de conurbación, destacando que en su momento el orden urbano basado en el crecimiento horizontal fue satisfactorio, sin embargo el proceso de expansión derivó en una estructura urbana supra municipal que fue condenando a diversas áreas en territorio de paso.

Se analiza la lámina de promociones inmobiliarias en el área Metropolitana de Guadalajara 1970 – 2000, así como el cuadro comparativo de la tasa de crecimiento promedio anual y el porcentaje de población de los municipios de la ZMG respecto a la población del conjunto de municipios, 1990 – 2030.

La secretaría de Planeación Municipal, presenta una proyección de la población total de Guadalajara 2008-2030, donde de seguirse la tendencia, el municipio pasaría de 1 millón 549 mil habitantes en 2010 a 1 millón 216 mil habitantes en 2030, lo que representaría un poco mas de 21% en pérdida neta de habitantes. También se presenta el fenómeno de la densidad habitacional desigual y la variación de densidades de población y el número de viviendas habitadas.

El Lic. Cuéllar Garza presenta también ante las comisiones edilicias los Objetivos y Estrategias del Plan Municipal de Desarrollo 2010 – 2012 /2022 (PMD), donde se

desprende el objetivo de Rejuvenecer la ciudad: “Las estrategias centrales de la política expresada en el Plan van orientadas a los siguientes objetivos: rejuvenecer la ciudad, lo que quiere decir detener la tendencia demográfica al despoblamiento de la ciudad, el envejecimiento de la población y la expulsión de nuestros jóvenes y nuevas familias”.

Respecto a las orientaciones estratégicas, se presenta el cuadro con las 6 orientaciones, las líneas estratégicas para revitalizar las áreas claves para el desarrollo de la ciudad y entre los proyectos emblemáticos, el Instituto de Vivienda, “que promoverá la vivienda en corredores y sitios de altas centralidades de transporte”.

El Secretario de Planeación hace entrega del documento que contiene la presentación impresa y en formato digital, lo que agradece el presidente de la Comisión convocante, abriendo el espacio de preguntas.

El Reg. Sánchez Villarruel hace algunos señalamientos respecto al crecimiento de los municipios de la Zona Metropolitana, que según lo señalado en el plan municipal de Desarrollo, los principales problemas son el transporte público y no se hace nada al respecto.

El Secretario de Planeación, señala que el municipio está perdiendo población que ya se tenía, que el riesgo es que en los próximos 5 años se impacte la economía con la pérdida de 100 mil habitantes, por lo que se tienen que tomar medidas. En el Plan se describen estrategias claras para aspectos de vivienda y de estrategia territorial, tomando en cuenta los sistemas de transporte público que existen actualmente.

El Reg. Sánchez Villarruel hace referencia a partes del PMD en cuanto a la prioridad que debe darse por parte del municipio a temas como seguridad y transporte, y parece que no se está actuando al respecto en el tema de servicios, según su apreciación. Pide se especifique si se va a hacer vivienda popular en zonas como la Minerva.

El Secretario de Planeación señala que la importancia que se le de al tema de vivienda no debe ser limitativo de otros con relación a los servicios públicos. Se busca que la gente, sobre todo los jóvenes, se queden a vivir aquí, que se puedan crear opciones de empleo. El Lic. Cuéllar Garza comenta que el modelo busca recuperar baldíos que se quedaron sin desarrollo por el encarecimiento del suelo, existen vecindades ruinosas, corazones de manzanas, etc. Que pueden aprovecharse como lo han hecho otras ciudades de manera exitosa. Informa que se está trabajando en la capacitación vecinal sobre el programa de desarrollo urbano y los instrumentos para que Guadalajara no pierda competitividad ni liderazgo.

El Reg. Sánchez Villarruel pide se pueda informar sobre los espacios físicos referidos a lo que el Secretario responde que la dirección de Catastro cuenta con la información de este

tipo de espacios en un plano, que se está trabajando con dicha información dentro del Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

La Reg. Martínez Martínez habla en el tema de despoblación: señala que si hay inseguridad y malos sistemas de transporte, se da la despoblación. La regidora recalca que la función del Instituto debe ser promover, no construir, señalando la facultad de la federación respecto a vivienda, refiriendo la normatividad relativa.

El Secretario de Planeación informa que otros municipios cuentan con Institutos de Vivienda, ya que hay fundamentación jurídica al respecto. Concuerta en que debe hacerse promoción de vivienda acompañada de políticas en materia de promoción económica y transporte público eficiente.

El Reg. Jorge Salinas Osornio, comenta que está sorprendido por que el discurso del Secretario de Planeación ha cambiado con relación al de 15 días antes, donde se habló sobre los planes parciales, se informó sobre cómo se estaba trabajando en capacitación de los vecinos, para posteriormente hacer las consultas y los regidores validen el documento técnico. Refiere que hoy comenta el Secretario que está muy definido hacia dónde va la ciudad, qué sucede entonces con las consultas.

Continúa indicando que lo que presentó el Secretario, le parece relativamente atractivo de qué manera se puede aplicar en un instituto de vivienda, que se trata de aprobar antes que se tengan los planes parciales, donde el propio instituto podría definir aspectos sobre vivienda. Pregunta al Secretario dónde está su postura sobre la importancia de unir la movilidad, el entorno económico y social, para ligar el hábitat privado con el crecimiento de la ciudad sobre todo el primer cuadro, tiene que tomarse en cuenta las nuevas generaciones. Los desarrolladores de vivienda se presentarán a continuación, que podrán avalar que las condiciones de precio del centro no son para vivienda popular, el centro tiene raíces coloniales, cómo se puede producir vivienda popular entonces. El reglamento le da todas las facultades al instituto para normar las políticas públicas en materia de vivienda y los planes van a llegar después.

El Secretario de Planeación comenta que el Instituto de Vivienda no podrá hacer un modelo de vivienda de alta densidad si los planes parciales no lo permiten; las políticas de promoción de centro histórico requieren de un modelo distinto, mecanismos promocionales especiales, el centro histórico es un poco distinto del distrito centro, y existen muchas colonias donde hay despoblamiento y no hay restricciones para construir vivienda. No se está pensando, ni se desean, grandes conjuntos habitacionales masivos, sino un modelo puntualizado, más localizado, en corazones de manzana, esquinas, terrenos de pocas proporciones, para hacer vivienda popular accesible y en su momento se discutirán los detalles, cuando se revise la propuesta programa de desarrollo urbano.

El Reg. Sánchez Villarruel coincide con que deben de tomarse como base los planes parciales, manifiesta que deben tenerse bases bien definidas sobre lo que se pretende hacer pues lo que se manifiesta no coincide totalmente con el proyecto de dictamen, debe tenerse la visión de qué se quiere hacer y si puede llegar a hacerse.

El Reg. Salinas Osornio, comenta que debemos revisar la situación de las reservas territoriales, cuánto le va a costar al Ayuntamiento que haya vivienda popular; el municipio está muy limitado en cuanto a patrimonio, si el municipio pretende construir y regalar vivienda a qué costo sería, en el municipio de Tlajomulco se dieron hechos irresponsables y debe el municipio de prever todos los aspectos, limitar muy bien a un organismo de este tipo para no caer en este tipo de actitudes.

El Reg. Galván Guerrero, da la voz al Ing. Carlos Errejón Presidente de CANADEVI Jalisco, quien hace una presentación gráfica, donde resalta que hay zonas que se están quedando solas y otras más densamente pobladas, con una dispersión urbana que complica las cosas. Para CANADEVI es muy importante que en una ciudad como Guadalajara, exista un instituto que coordine los esfuerzos en materia de vivienda, que esta institución ayude a equilibrar las acciones urbanísticas. Debe hacerse de manera eficiente y hacen reflexiones al respecto.

Se analizan datos estadísticos tales como:

- El 70% de la necesidad de vivienda se concentra en familias con ingresos de hasta 3 salarios mínimos.
- La mayor cantidad de los empleos sobre todo en materia de servicios se encuentran en el centro de la ciudad.
- En el municipio existen espacios vacíos o desaprovechados con disponibilidad de infraestructura urbana.
- El precio del suelo en el municipio impide el aprovechamiento de espacios aislados para edificar el tipo de vivienda que más se requiere.
- Existen suficientes esquemas de financiamiento a la vivienda a través de los ONAVIS y los organismos especializados (CONAVI, SHF, mesa de DUIS, etc.)

De la misma expresan las siguientes consideraciones:

- Existe una tendencia mundial por fomentar el repoblamiento y la recuperación de los centros urbanos; edificación de vivienda nueva, mejoramiento ampliación y rehabilitación de la existente.
- Es muy importante identificar zonas de impulso y asegurarse de que la intervención sea integral buscando la sostenibilidad de los proyectos.

- Es muy importante considerar una planeación urbana focalizada (en zonas) que determine usos privilegiando la disponibilidad de infraestructura, equipamiento y viabilidades de proyectos de inversión.
- Resulta indispensable considerar a la Gestión Vecinal Participativa como un elemento fundamental para la viabilidad a los proyectos.
- Modelos de fomento con intervención de los tres órdenes de gobierno para propiciar las condiciones necesarias.

CANADEVI Jalisco hace también sugerencias sobre la naturaleza del organismo, las facultades de Ejecución, de dominio, de administración y de gobierno. Que el Instituto Municipal de la Vivienda tenga personalidad jurídica y patrimonio propios, que sea promotor de esquemas de ejecución y coordinación.

Respecto a ejecución se sugiere que el instituto pueda Planear promover y/o ejecutar programas y acciones de forma directa y/o indirecta, acordes con la naturaleza del "INSTITUTO" y privilegiando el uso óptimo de los recursos municipales, a fin de que la familia que lo requiera pueda adquirir un lote de terreno y/o construir, adquirir, remodelar o ampliar su vivienda.

En cuanto a dominio se propone que el instituto pueda: Planear, promover y/o ejecutar de forma directa y/o indirecta proyectos y acciones a fin de generar suelo apto necesario para la edificación de vivienda en el municipio.

Especialmente la dirigida a familias con menores ingresos; coadyuvando a inhibir de la formación de asentamientos irregulares, el hacinamiento y/o la migración de los habitantes de la ciudad en busca de un lugar donde vivir. E igualmente pueda Adquirir y enajenar los inmuebles indispensables para los programas habitacionales que desarrolle y gestionar ante los gobiernos federal, estatal o municipal e instituciones privadas, las aportaciones y Establecer un sistema de comercialización de los lotes de terreno y viviendas derivados de los programas del "INSTITUTO tratándose de programas de ejecución directa.

En el aspecto de administración se sugiere que el instituto pueda Obtener créditos de las instituciones públicas o privadas para el cumplimiento del objeto del "INSTITUTO", cumpliendo con las formalidades que establezca la legislación aplicable y pueda Gestionar y otorgar en la medida de sus posibilidades, subsidios que permitan a la población obtener créditos baratos y suficientes para la adquisición de lote de terreno o vivienda de interés social.

Sobre gobierno, se propone que el presidente municipal la presida y se integren un secretario de actas y acuerdos así como el Contralor Municipal. Se propone también que

La junta de Gobierno invitará a participar a un representante del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores INFONAVIT, Instituto de Pensiones del Estado de Jalisco IPEJAL, Fondo de la Vivienda del ISSSTE FOVISSSTE, La Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda CANADEVI delegación Jalisco, La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción delegación Jalisco CMIC y/o a persona diversa que por sus conocimientos en la materia pueda colaborar en los trabajos del "INSTITUTO". Los invitados a que se refiere el párrafo anterior tendrán derecho a voz pero no a voto.

Toda la afectación de cualquier índole o la enajenación de los bienes muebles o inmuebles del "INSTITUTO" sólo puede hacerse previa autorización de su Junta de Gobierno y en observancia del Programa Operativo Anual aprobado por el Ayuntamiento en los términos de la Ley que establece las bases generales de la administración pública municipal.

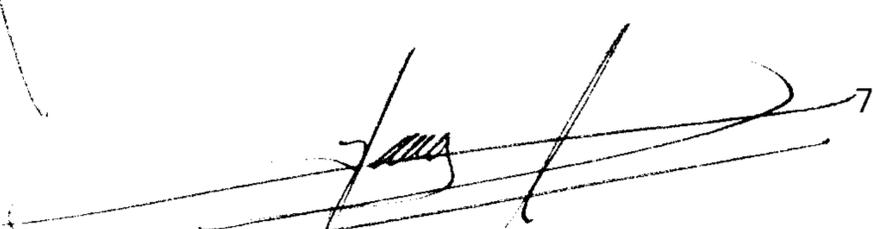
El Presidente de la Delegación Jalisco de CANADEVI comenta sobre la importancia de otorgar subsidios si estos se llegan a aprobar con apoyos federales o estatales. Se ve hacia el futuro que si se empiezan a generar condiciones para vivienda, lo que pasaría es que inician a construirse viviendas a valores altos; se necesita un órgano que genere una visión social que necesitan los habitantes de la ciudad, que el municipio a través de un análisis económico y social pueda regular un precio objetivo definido para frenar la especulación de la vivienda.

Hacer vivienda en Guadalajara no es fácil, ya que aunque hay la necesidad en el mercado, no se ha podido crear vivienda, por lo que se necesita un actor de tiempo completo del municipio para promover este aspecto, un instituto esbelto que pueda promover alianzas, que reciba programas federales de vivienda que van en línea para repoblar ciudades en todo el país. El instituto puede facilitar a las empresas medianas y pequeñas crear opciones viables de vivienda, los desarrolladores piden un interlocutor de tiempo completo para poder generar vivienda.

CANADEVI Jalisco, hace entrega a la presidencia de la Comisión de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable el impreso y el CD con la presentación hecha.

El Reg. Sergio Sánchez pregunta si considera CANADEVI que de acuerdo a la situación actual de suelo, servicios y de mercado se considera que se pueda generar vivienda en Guadalajara con carácter popular.

El Ing. Errejón señala que en un principio el precio de la tierra complica la vivienda de interés social, lo ve como un proceso ya que se puede se inicia con espacios que tengan equipamiento y se eleva la densidad de estas zonas, se puede mejorar el precio final de la vivienda, incluso se puede generar vivienda más económica sin descuidar la reducción del



costo donde haya transporte público no ser tan exigente con estacionamientos. Si en los planes parciales se empieza a generar suelo óptimo y alguien que ponga candados e incentivos a los desarrolladores puede llegarse a vivienda media que poco a poco con el aprendizaje se cree la vivienda que se requiere.

El gobierno federal está preparando subsidios para suelo y debe el municipio de estar listo para aprovecharlos. El municipio deberá en algún momento utilizar incentivos fiscales para desincentivar la especulación.

El secretario Cuéllar Garza señala que debe contenerse la especulación y revertir la inflación artificial de los predios. Una vez que se empiece a cristalizar proyectos de vivienda, los desarrolladores volverán a ver a Guadalajara como una opción viable para construir ya que se cuenta con servicios y se pueden reducir otros costos indirectos.

El Reg. Almaguer Ramírez señala que es muy bueno que se pueda enriquecer el dictamen; que ve un Instituto promotor y facilitador, con una junta de gobierno integrado con más regidores para dar equilibrio y transparencia, que se busque una vivienda de tipo social, orientada a parejas jóvenes, para la periferia de la ciudad, que se evite la especulación, que se faciliten los trámites, que se trabaje en un círculo virtuoso para repoblar Guadalajara. Continúa el Reg. Comentando que el Ayuntamiento no cuenta con recursos suficientes pero sí podrían atraerse recursos de los otros niveles de Gobierno para apoyar la vivienda, por ello estará atento a las siguientes reuniones a fin de poder contar con un mejor instituto.

El Reg. Salinas Osornio agradece la presencia de la CANADEVI Jalisco y expresa sus opiniones acerca del artículo 4to. del proyecto de Dictamen, que versa sobre el apoyo de las dependencias municipales al Instituto Municipal de Vivienda, considerando que es más fácil que se pueda establecer una mesa de trabajo y simplificar los trámites para todos los que quieran hacer vivienda y así evitar una competencia desleal o trato preferente, que Guadalajara tenga un crecimiento real en vivienda.

El presidente de CANADEVI Jalisco, señala que sería delicado que el Instituto de Vivienda se convirtiera en un desarrollador constructor, dado que existe la mala experiencia con INFONAVIT cuando construía viviendas, por lo que este instituto se movió hacia su etapa actual. La vivienda es una industria compleja, son procesos complejos ya que hay que ver la dinámica del mercado, así el propio mercado no puede llevarle vivienda a todos, por ello el instituto podrá contar con esquemas complementarios para los que más lo necesiten; propone subcontratar en estos casos pero no construir directamente, para que no se cree una competencia desleal.

El Reg. Galván Guerrero comenta que debe definirse claramente los criterios con que las dependencias deben actuar, por lo que deberá modificarse el proyecto de reglamento.

El Reg. Sánchez Villarruel, comenta que necesita crearse un organismo promotor, facilitador para construir, no constructor ya que no se tiene la experiencia; considera que no es posible que se construya con un precio menor de 500 mil pesos, cuando se pagan 400 pesos de renta en algunos lugares y una vivienda nueva requeriría 5 o 6 mil pesos mensuales de pago. Se pueden abaratar los costos de suelo para vivienda, pero los planes parciales actuales no lo permiten actualmente.

El presidente de la Comisión convocante, agradece la participación del equipo de trabajo de CANADEVI Jalisco, especialmente a su presidente Ing. Carlos Errejón Alfaro y al Secretario de Planeación, Lic. José Luis Cuéllar Garza.

El Ing. Errejón Alfaro por su parte agradece también la apertura mostrada, pues se busca que la Cámara sea participativa.

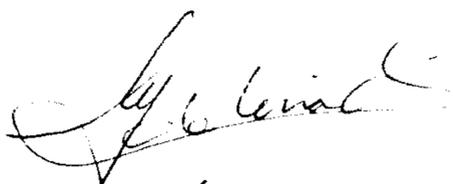
No habiendo otros asuntos a tratar, se levanta la sesión siendo las 14:10 horas del 24 de septiembre de 2010.

COMISIÓN EDILICIA DE
PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO SUSTENTABLE



REG. JAVIER GALVÁN GUERRERO

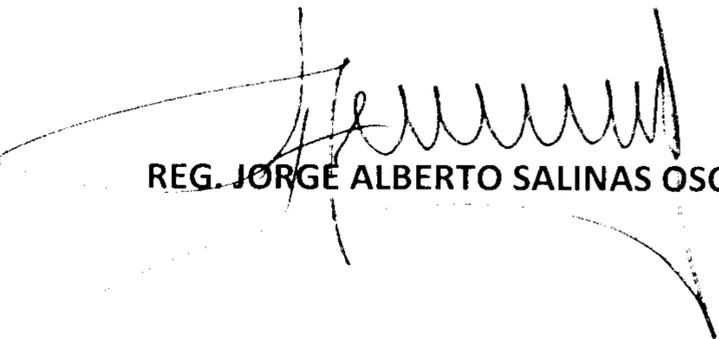
REG. IRMA ALICIA CANO GUTIÉRREZ



REG. IDOLINA COSÍO GAONA

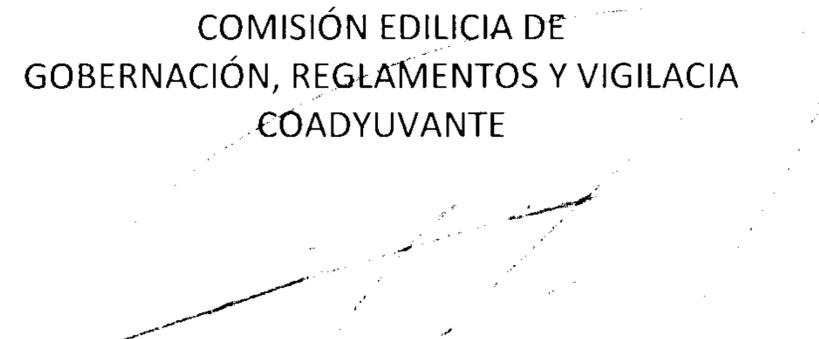


REG. KAREN LUCÍA PÉREZ PADILLA

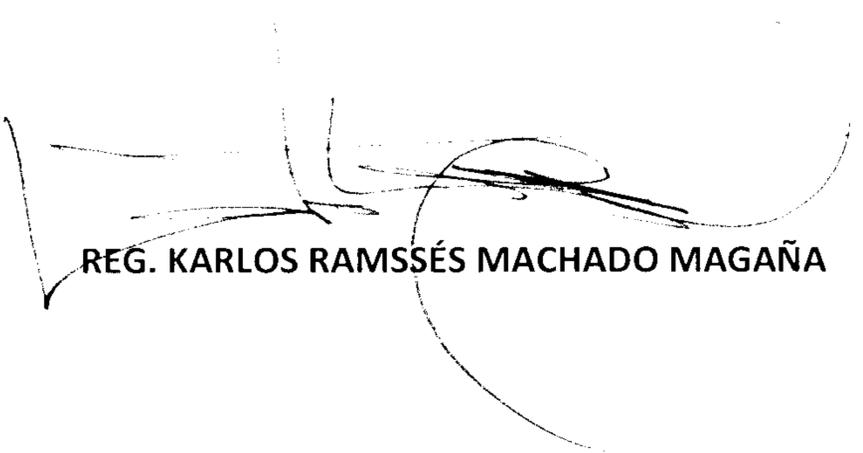


REG. JORGE ALBERTO SALINAS OSORNIO

COMISIÓN EDILICIA DE
GOBERNACIÓN, REGLAMENTOS Y VIGILANCIA
COADYUVANTE



REG. JESÚS EDUARDO ALMAGUER RAMÍREZ



REG. KARLOS RAMSSÉS MACHADO MAGAÑA



REG. FAVIOLA JACQUELINE MARTÍNEZ M.

REG. GLORIA JUDITH ROJAS MALDONADO

REG. SERGIO R. SÁNCHEZ VILLARRUEL

Esta hoja de firmas, pertenece al acta de la Sesión Ordinaria Conjunta de las Comisiones Edilicias de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable y Gobernación, Reglamentos y Vigilancia, de fecha 24 de septiembre de 2010.