



MINUTA de la Reunión de Trabajo de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.
30 de junio 2011

En Guadalajara, Jalisco, el 30 de junio 2011, siendo las 12:40 hrs. Se dieron cita en el lugar que ocupa la Sala Juntas CC. Regidores Irma Alicia Cano Gutiérrez, Karen Lucía Pérez Padilla, Idolina Cosío Gaona y Javier Galván Guerrero, este último en su calidad de presidente de la comisión de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable. Se encuentra también presente el Reg. Ricardo Ríos Bojórquez, Reg. Ma. Cristina González Macías y el Reg. Gamaliel de J. Ramírez Andrade. Se encuentran presentes el Ing. Salvador Delgado N. director del Instituto de Vivienda, el Lic. Juan José Bañuelos Guardado Secretario de Planeación, Arq. Marcos Pineda Cruz de la Coordinación de Planes Parciales y el Lic. Omar Vázquez Huerta, Secretario Técnico de la Secretaría de Obras Públicas. Está Ocupa la secretaría técnica de la Comisión convocante el C. Marco Vinicio Rodríguez Quintero.

Da inicio la sesión de trabajo para revisar el proyecto de reforma al Reglamento de Zonificación Urbana, específicamente el artículo 53.

El Arq. Marcos Pineda, refiere la definición de índice de edificación: es la unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas o unidades pueden ser edificadas dentro de un mismo lote o predio. Este concepto aplica estrictamente al concepto del uso habitacional, son diferentes modalidades las que existen y las define de acuerdo a lo establecido en el propio reglamento.

Existen las densidades y se pueden identificar por viviendas por hectárea o por número de habitantes por kilómetro cuadrado. O la densidad de la edificación, que es el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado.

Se muestran gráficamente cuadros de densidades en Guadalajara. El distrito 2 Minerva tiene una de las densidades más baja, 49 habitantes por hectárea y comparado con Tetlán que cuenta con 168 habitantes por hectárea. El promedio es 119 habitantes por hectárea. Se insiste en que las ciudades compactas permiten mejorar los servicios municipales tales como vigilancia, agua, drenaje.

La Regidora Irma Cano pide una fórmula matemática para comprender mejor el tema del índice de edificación y considerar las variables que se consideran.

Marcos Pineda continúa con la exposición, mostrando ejemplos aplicados. El Reg. Galván da la palabra al Director del Instituto de vivienda, Ing. Salvador Delgado, expone una tabla comparativa respecto a la restricción que representa el índice de edificación para el repoblamiento de la ciudad. Expone que este índice genera una elevación de costos lo que muestra con números.



MINUTA de la Reunión de Trabajo de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.
30 de junio 2011

Se trata de hacer vivienda vertical dado los altos costos de los terrenos y eficientar los servicios públicos. En los planes parciales actuales se manejan unas densidades y el índice de edificación contradice, generando una contradicción. Los pronósticos de CONAPO permiten apreciar que para 2030 habría un millón de habitantes lo que es crítico y viene deteniendo la construcción de vivienda en el municipio de Guadalajara.

El cuadro comparativo por densidades toma la hectárea y una clasificación H4B la más permisiva, y señala que es de 104 viviendas por hectárea, con el índice de edificación da 200 viviendas por hectárea, es decir hay contradicción. Se toma el cálculo de una vivienda de 50 metros cuadrados. Se ve un caso como ejemplo en la Colonia Echeverría, se vende un terreno en 2,600 pesos metro cuadrado, el metro de construcción se pone a 3,500 pesos que es económico. Dado que es comparativo las modificaciones son proporcionales. Construyendo en 104 viviendas por ha que permiten los planes actuales, debiera venderse vivienda en 547 mil pesos (vivienda en 4 niveles), si se aplica el COS y CUS de 0.8 y 2.4 da 480 viviendas por ha, se podrían vender en 295 mil pesos. El monto máximo de crédito disponible para 1 a 4 salarios de INFONAVIT es de 314,000 pesos incluyendo escrituración. Es una vivienda de 300 mil pesos.

Se muestran algunas fotografías para ilustrar de manera clara, como los costos se elevan por la normatividad que restringe y la vivienda está detenida.

El Secretario de Planeación, Lic. Bañuelos Guardado, señala que ya no existe para dónde crecer y los espacios de terreno disponibles participan en procesos especulativos. Guadalajara tiene que encontrar la fórmula para resolver el problema.

El Lic. Omar Vázquez Huerta, señala que las licencias que se están expidiendo para construcciones son para proyectos no accesibles. Se debate cuál es el tamaño mínimo aceptado para una vivienda, por lo que se dan a conocer los tamaños de baño y habitaciones.

El Arq. Marcos Pineda comenta que la vivienda se auto regula en materia de demanda y oferta por las propias condiciones del mercado. La liberación del índice de edificación busca que se regulen los proyectos con las demás normas.

La regidora María Cristina Macías señala su inconformidad con la propuesta de eliminación el índice de edificación, debate ampliamente su desacuerdo con este tema hablando de calidades de construcción y de algunos ejemplos. Cuestiona reiteradamente los argumentos.



Ayuntamiento Constitucional
de Guadalajara

Lic. Javier
Galván Guerrero
REGIDOR

El Arq. Marcos Pineda reitera una vez más que para que un proyecto se apruebe se requiere que no haya inconsistencias y están las demás normas como cajones de



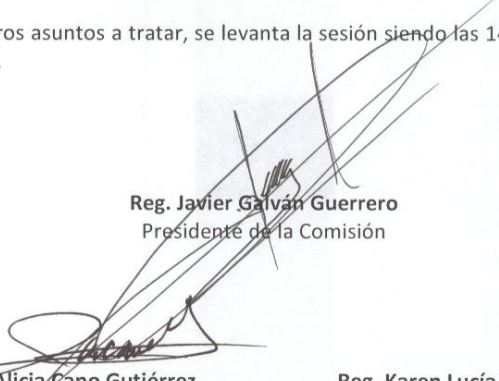
MINUTA de la Reunión de Trabajo de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.
30 de junio 2011

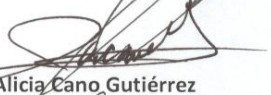
estacionamientos, COS, CUS, factibilidad de agua y drenaje, restricciones, etc. El problema sigue siendo que en ocasiones el índice de edificación se contrapone y de ahí se pueden derivar recursos ante el tribunal administrativo.

El Presidente de la Comisión considera que pudiera realizarse una nueva reunión para seguir analizando el tema, para el día siguiente, primero de julio quedando pendiente lugar y hora precisa.

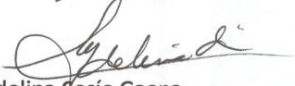
No existiendo otros asuntos a tratar, se levanta la sesión siendo las 14:20 horas del día 30 de junio de 2011.


Ayuntamiento Constitucional
de Guadalajara
Lic. Javier
Galván Guerrero
REGIDOR


Reg. Javier Galván Guerrero
Presidente de la Comisión


Reg. Irma Alicia Cano Gutiérrez

Reg. Karen Lucía Pérez Padilla


Reg. Idolina Cosío Gaona

Reg. Jorge Alberto Salinas Osornio