

CIUDADANOS REGIDORES

INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO

DE GUADALAJARA

PRESENTE:

Los que suscriben, **Regidores Verónica Gabriela Flores Pérez y Jesús Eduardo Almaguer Ramírez**, haciendo uso de las facultades que nos confiere el artículo 41, fracción II, al igual que la fracción I del artículo 50 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como el artículo 81, fracción II y demás relativos del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara someto a la consideración de esta Asamblea, **iniciativa de acuerdo con turno a Comisión que propone la creación de una Comisión Especial Transitoria de Investigación Jurídico Administrativa al Proyecto Inmobiliario "Arboledas del Sur"** de conformidad con la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La recién concluida Administración Pública Municipal 2015-2018 ha trascendido como un gobierno polémico en el uno de los principales señalamientos que fueron del conocimiento público de la ciudadanía de Guadalajara fue en el tema de inmobiliario y de desarrollo urbano.

Uno de los aspectos más importantes a destacar, en relación a las acciones promovidas desde este órgano de Gobierno para el desarrollo urbano en Guadalajara es que la ciudad no es la misma de hace 20 años. Naturalmente, su rostro, sus características y condiciones han cambiado radicalmente e, incluso, es indispensable ya trazar un modelo a futuro, que atienda todas aquellas necesidades para la sustentabilidad de nuestra ciudad y el beneficio de la población tapatía.

No obstante, una de las máximas e importantes responsabilidades que, como gobierno debemos de plantearnos, sin importar quienes o cuándo seamos los que nos toque la obligación y honra de representar a los tapatíos, es que tenemos la

Obligación de construir políticas ajustadas a un principio fundamental: la Ley. Es decir, desde un órgano de representación y de trabajo como lo son los Ayuntamientos y, en su caso, eso también corresponde a los órganos y poderes del estado es el de diseñar políticas y normatividad que, lejos de violentar o legitimar violaciones a la ley, las privilegie y las consolide.

Durante el Gobierno anterior, se realizaron acciones gubernamentales que causaron mucha polémica, dada su naturaleza pues se diseñaron a partir de una serie de condicionantes para la ciudad que afectaron intereses públicos y particulares.

Se sobre entiende que, a partir de diversos vacíos jurídicos y conflictos en materia de planeación que durante años, pudieron no implementarse —al menos a plenitud o con las condiciones deseadas— fue desarrollándose un cáncer sistémico en los procesos de regulación del desarrollo urbano e inmobiliario en la ciudad y que muchos de dichos procedimientos adujeron a vicios legales, lo que facilitó que una falta de empatía por intereses económicos perjudicaran a la ciudad.

Como ejemplo referente al Gobierno anterior, se sabe que el polémico y criticado programa de compensación y mitigación se diseñó, en un primer sentido para mediar con excesos e intereses económicos de desarrolladores que realizaron, por una vía no adecuada, la inversión en repoblamiento de Guadalajara y mejora de su oferta inmobiliaria. Sin embargo, en estricto sentido y respeto a las disposiciones legales que rigen a los gobiernos estatal y municipales, se debió de atender a la implementación de un programa para regularizar *de facto*, aspirando a ser posteriormente *de jure* un serial de acciones urbanísticas que aprovecharon vacíos en la ley.

El resultado público en este sentido ya lo conocemos, gracias a las investigaciones realizadas por medios de comunicación quienes han evidenciado aquellas fallas que ha presentado el programa en el que, incluso, se tiene conocimiento que no todos los desarrolladores que en un principio manifestaron su adhesión al mismo, han cumplido con los acuerdos pactados con este

Ayuntamiento. Las motivaciones que los inspiran, asumimos, atiende a una certeza jurídica en la que la anterior administración estaba sobre normando disposiciones que debieron de seguir los procedimientos jurídicos dispuestos en la ley y no ir más allá de eso.

En este caso, el tema que se plantea en la presente iniciativa no se relaciona con el programa de mitigación y compensación de desarrollos inmobiliarios irregulares, sino de otros desarrollos que, igualmente fueron considerados polémicos y sin fundamentos jurídicos, no obstante desde este Ayuntamiento fueron legitimados, sin contar con los elementos necesarios y obligatorios para convalidarlos.

Con fecha del 11 de diciembre del 2017, mediante una iniciativa de decreto con dispensa de ordenamiento, se autorizó en Sesión Plenaria la legitimación de un acto jurídico que, sin haberse contado con los elementos jurídicos necesarios y suficientes para hacerlo, consumaron un proceso presuntas irregularidades para retirar la propiedad de una fracción considerable de terreno de propiedad municipal consistente en poco más de 2.5 hectáreas en el bosque urbano Arboledas del Sur, al pie del Cerro de Santa María, conocido como "La Cuyucuata".

Parte de la investigación que ha sido expuesta por medios de comunicación, relatan que, derivado de las omisiones jurídico-administrativas a lo largo de casi 20 años de administraciones municipales, falta de información y acciones legales, cuyo golpe judicial más contundente fue la aprobación de la iniciativa de referencia, se desprende la publicación del decreto municipal D 92/28BIS/18 el cual concluye los últimos detalles de un desarrollo que no debió de haberse legitimado, como a la letra refiere la investigación realizada por el Grupo Milenio Jalisco:

"[...] Eso no ha evitado dos jornadas rípidas entre la policía municipal y una fracción vecinal opuesta a ver cercenado su bosque urbano, de casi ocho ha. El grupo de vecinos se ha visto fortalecido por la resolución judicial del Primer Tribunal Colegiado de Distrito en Materia Administrativa, que en la queja 185/2018 (derivada del amparo 1545/2018) ordenó apenas el pasado 7 de junio, conceder una "suspensión de plano" a favor de la comunidad indígena de Santa María Tequepexpan, que reclama los predios como suyos, bajo la premisa de que su derecho viene de la colonia y que una superficie

comunal no se puede vender y ninguna posesión sobre ella prescribe, así sea por décadas, como es el caso. “Lo que procede es conceder la suspensión de plano para el efecto de que las autoridades responsables se abstengan de realizar actos encaminados a afectar los predios el Cerro Santa María (43-00-00 hectáreas), y Agua de los Coyotes (8-70-00 hectáreas), con las medidas y colindancias descritas en la demanda de amparo”, señala la resolución, dada a conocer de forma completa ayer. Esto significa que no solamente no podrán modificar el predio los propietarios, sino que el ayuntamiento podría verse en problemas para hacer su intervención de mejoras en la zona no afectada.

La escritura con la que los particulares reclamaron su derecho al ayuntamiento es de origen espurio, se llama La Cuyucuata, y ya había sido impugnada por los gobiernos federal y del estado desde el lejano 1994. El 24 de febrero de 1994, el diario Siglo 21 reportaba un documento de la delegación de la Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol), donde se hacían observaciones puntuales sobre el conflicto. “Tiene una larga historia de fraudes, engaños y conflictos: muertos, heridos, apedreados. Asesinaron al presidente en turno de la comunidad indígena [de Santa María Tequepexpan], muchos fueron apedreados... se obtenían terrenos desde 60, 100, 500 mil pesos hasta en tres millones [de viejos pesos] según la ubicación del terreno. Se consolidó un grupo amparado por dirigentes del municipio de Tlaquepaque [...] este grupo empieza a vender constancias en 30 mil, 100 mil o tres millones de pesos... el predio Nueva Santa María lo dividieron en ocho mil lotes que se dividieron entre conquistas, cenecistas y del sector popular...”. Según el documento de la Sedesol, los supuestos dueños de La Cuyucuata eran en ese entonces el Fonhapo [Fondo Nacional de Habitaciones Populares], el ex gobernador Enrique Álvarez del Castillo [quien negó la atribución unos días después al mismo diario], José Pérez Luna y Antonio Torres. La propuesta de la agencia federal era realizar una amplia expropiación de un terreno cuyos límites ni siquiera eran precisos. Ya avanzada la investigación, la Secretaría General de Gobierno de Jalisco, que presidía José Luis Leal Sanabria, encomendó a Gorgonio Ponce Rodríguez, director de orientación y apoyo a los municipios, a realizar negociaciones. Encontró en el camino 39 presuntos propietarios, además de la entidad de vivienda federal hoy extinta. La expropiación no se realizó. La Cuyucuata fue “hecha valer” por Garza Martínez, pues su administración no se defendió de una diligencia de apeo y deslinde. El ayuntamiento señala que el ex alcalde panista sería miembro de la empresa Desarrollos Inmobiliarios 10, que se benefició con la omisión. El segundo golpe fue cuando el gobierno de Ramiro Hernández aceptó una donación de superficie del predio fantasma. Guadalajara retiró en 2016 un juicio civil para impugnar la escritura y en la revisión de planes parciales de 2017, retiró la condición de área verde a la superficie reconocida a la inmobiliaria. Si no se hubiera hecho ese cambio de uso de suelo, los empresarios, por más escrituras que ostentaran, no podrían construir: la determinación de usos es atribución exclusiva del ayuntamiento en el caso de las zonas urbanas. Para los vecinos, esa fue la contribución de la actual administración del municipio a un negocio inmobiliario que nunca debió prosperar.¹ “

De acuerdo a los argumentos expuestos para plantear los resolutivos del Decreto aprobado en el mes de diciembre del 2017 se refirió, en ese entonces, que la resolución judicial que motivaba la iniciativa –misma de la que no se encuentran los razonamientos o detalles en el portal de transparencia del

¹ Fuente: Periódico MILENIO. <http://www.milenio.com/politica/gobierno/arboledas-del-sur-la-disputa-por-un-predio-legalizado>

Municipio—era considerada infalible y que, eventualmente, se perdería en el proceso judicial en curso por lo que se les solicitó a los integrantes del Ayuntamiento el respaldo para su aprobación.

Sin embargo, a la luz de los actos consumados hasta el momento, así como el malestar civil propiciado por el proyecto que se presenta para la construcción de un proyecto inmobiliario que presupone la afectación de más del 50% del suelo forestal que conforma dicho polígono, quienes presentamos esta iniciativa consideramos un tema de suma trascendencia que tiene que llegar hasta las últimas consecuencias legales, dado que no sólo se está afectando a una comunidad de nuestra ciudad, sino que también se consumó la pérdida de patrimonio municipal, situación que tiene que castigarse, en caso de existir omisiones y responsables.

“DECRETO

PRIMERO.- *Se aprueba la dispensa de ordenamiento por causa justificada, con fundamento en el artículo 75 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara.*

SEGUNDO.- *Se autoriza la realización de un contrato de permuta entre el Municipio de Guadalajara y la sociedad Mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V., en donde el primero transmite la propiedad de un inmueble propiedad municipal que se encuentra ubicado entre las confluencias de las calles Chalco y Copal, con una superficie aproximada de 10,880 metros cuadrados y la cual se encuentra registrada bajo Escritura Pública número 3537 pasada ante la fe del Licenciado **JORGE VICTOR RAMOS GOMEZ**, Notario Suplente, Adscrito y Asociado al Titular número 67 de Guadalajara, de fecha 18 de enero del 1982 y escritura pública 14,449, pasada ante la fe del licenciado **José de Jesús Limón Muñoz**, Notario Público número 56 de esta municipalidad del 5 de diciembre de 1984. En tanto que la sociedad Mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V., transmite la propiedad de una fracción aproximada de 11,279.20 metros cuadrados, mismo que se ubica en el predio conocido como “LA CUYUCUATA” en esta municipalidad de Guadalajara, Jalisco, conforme lo establecido en el convenio celebrado entre el Municipio y la sociedad mercantil en cita, dentro de los autos del juicio civil ordinario radicado bajo el número de expediente 116/2017, del índice del Juzgado Décimo Primero de lo Civil del Primer Partido Judicial en el Estado de Jalisco, cuya celebración fue autorizada el **08 de agosto de 2017** el Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara en sesión ordinaria, en decreto municipal **D69/50/17**.*

TERCERO.- *Se instruye a la Dirección de Obras Públicas para efecto de que lleve a cabo la delimitación formal del predio mencionado en el punto segundo del presente decreto y el cual es objeto de la permuta, así como realice la delimitación del paño que constituirá el nuevo bosque urbano y que formará parte integral del denominado “Parque Arboledas del Sur”.*

CUARTO.- *Se autoriza la celebración de un convenio de colaboración entre el Municipio de Guadalajara y la sociedad Mercantil DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V., el*

cual tiene como objeto que una superficie aproximada de 10,000 metros cuadrados del predio propiedad municipal conforme se acredita con la escritura pública **14,449**, pasada ante la fe del licenciado **José de Jesús Limón Muñoz**, Notario Público número 56 de esta municipalidad del 5 de diciembre de 1984 y que se localiza al lado de sur de la fracción del predio a permutar logre consolidarse como un Bosque Urbano y que forme parte integral del denominado "Parque Arboledas del Sur", en el cual se deberá establecer entre otras cosas de manera enunciativa mas no limitativa que:

- a) La inversión que se requiera para la construcción y equipamiento del mismo, deberá de ser de manera conjunta entre las partes antes mencionadas, pudiendo en todo momento el Municipio de Guadalajara obtener recursos federales y estatales para dicho fin.
- b) Se deberá incluir en el proyecto ejecutivo, por lo menos una cancha de futbol en cualquiera de sus modalidades.
- c) Para la definición del proyecto del Bosque Urbano, la sociedad mercantil **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V.**, deberá presentar el proyecto ejecutivo dentro de un plazo de 6 meses contados a partir de la firma del convenio, para su aprobación por la Dirección de Proyectos del Espacio Público.

QUINTO.- Se autoriza a la Síndico Municipal, para que de conformidad a las atribuciones que le confieren las leyes y reglamentos, realice las acciones y trámites necesarios a fin de cumplir con lo establecido en el presente decreto, buscando en todo momento los mejores beneficios en pro del Municipio y la comunidad tapatía.

SEXTO.- De llegar a solicitar la sociedad mercantil **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A DE C.V.**, la urbanización del predio que se autoriza permutarle en el presente decreto, que deberá en todo momento cumplir con todas las disposiciones legales y reglamentarias aplicables al caso, y en su momento le fuera favorable dicha solicitud, el 16% de la superficie que le corresponderá ceder al Municipio como área de cesión conforme lo establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco y el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, deberá ser aledaña o continua a la fracción propiedad del municipio y que se encuentra en el Parque Arboledas del Sur y para el caso de que la misma hipótesis ocurriera en el resto del predio propiedad de **DESARROLLOS INMOBILIARIOS DE 10, S.A. DE C.V.**, las áreas de cesión deberán formar un solo paño, salvo que, por alguna cuestión ambiental se determine lo contrario.

SÉPTIMO.- Se faculta a los ciudadanos Presidente Municipal, Secretario General y Síndico, todos de este Ayuntamiento a suscribir la documentación inherente y necesaria al cumplimiento del presente decreto.

De acuerdo a lo que establece el artículo 35 bis de la Constitución Política del Estado de Jalisco, de las obligaciones que se desprenden para los órganos de gobierno Municipal para acrecentar y procurar la preservación del cuidado de su patrimonio, la Auditoría Superior del Estado de Jalisco es la entidad de fiscalización responsable de analizar, a través del análisis de las cuentas públicas

municipales, la correcta implementación de los procedimientos administrativos y legales enfocados a esta obligación, como así a la letra lo refiere:

"Artículo 35 Bis. La revisión, examen y fiscalización de la cuenta pública del Estado y los municipios es una facultad soberana, inalienable e imprescriptible del Congreso del Estado, lo cual realiza a través de la Auditoría Superior del Estado de Jalisco, cuya titularidad será ocupada por el Auditor Superior.

[...]

V. Promover las responsabilidades que sean procedentes ante el Tribunal de Justicia Administrativa, la Fiscalía Especializada en Combate a la Corrupción o los órganos internos de control, según corresponda, para la imposición de sanciones a los servidores públicos y a los particulares. Así como proponer las medidas resarcitorias para cada caso concreto, cuando se afecte a la hacienda pública o al patrimonio estatal o municipal, o al de los entes públicos estatales autónomos, organismos descentralizados y fideicomisos estatales o municipales.

Las resoluciones de naturaleza jurisdiccional en las que se imponga el resarcimiento de los daños o perjuicios a la hacienda o patrimonio públicos, tendrán el carácter de créditos fiscales."

En mérito que la aprobación del decreto de referencia, materia de esta iniciativa, se desprendió de una resolución judicial, no obstante a su cabal cumplimiento, se considera que resulta necesario analizar la totalidad de la información y las actuaciones realizadas, con el objeto de supervisar que el patrimonio municipal fue defendido adecuadamente y, en caso contrario, se realicen las acciones legales, administrativas y judiciales para resarcir un potencial daño al erario y al patrimonio municipal, en congruencia con la responsabilidad y obligación que nos exige la legislación y reglamentación que norma nuestro actuar como representantes populares y funcionarios públicos.

En este sentido, la reglamentación que rige al Ayuntamiento de Guadalajara prevé que, en caso de que exista algún asunto de naturaleza específica que se debiera de conocer, con características especiales por los órganos de trabajo que conforman este Ayuntamiento, podrían conformarse Comisiones Edilicias Especiales o Transitorias, para facilitar la conformación de una agenda de trabajo y acciones jurídicas y administrativas indispensables para atender dicha temática.

Por tanto, la propuesta que se formula en la presente iniciativa es la conformación de una Comisión Especial Transitoria para la Investigación Jurídico Administrativa del Proyecto Inmobiliario "Arboledas del Sur", cuyo objeto sea el de realizar un análisis exhaustivo de todas las acciones legales, administrativas, procesales, gubernamentales, judiciales, económicas y demás aplicables sobre el tema para, en caso de existir alternativas administrativas y legales para la recuperación del patrimonio municipal o resarcimiento del daño, se realicen las actuaciones legales y de responsabilidad correspondientes, por conducto de la Sindicatura Municipal.

"Artículo 35. El Ayuntamiento de Guadalajara, para el estudio, vigilancia y atención de los diversos asuntos que les corresponda conocer, debe funcionar mediante Comisiones.

Las Comisiones pueden ser permanentes y transitorias, con desempeño colegiado, y bajo ninguna circunstancia pueden tener facultades ejecutivas.

[...]"

De aprobarse la presente iniciativa, en cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 90 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, se contemplan las siguientes:

Repercusiones Jurídicas

Todas aquellas relacionadas con la implementación de acciones administrativas, legales, judiciales y de cualquier naturaleza relacionada con la investigación propuesta en la presente iniciativa.

Repercusiones Económicas

El beneficio implícito, en su caso, de la recuperación de patrimonio municipal.

Repercusiones Laborales

No existen.

Repercusiones Sociales

Representaría un proceso de suma importancia para el beneficio de una comunidad y de toda la ciudad, tanto en la preservación de un área importante considerada como bosque urbano, así como para el beneficio que representa la preservación y cuidado del patrimonio municipal.

Repercusiones Presupuestales

Todas aquellas relacionadas con la implementación de acciones para la realizar la investigación del tema materia de la presente iniciativa.

Por lo anteriormente expuesto, tomando en consideración los argumentos previamente referidos y en uso de las atribuciones conferidas en que la fracción I del artículo 50 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como el artículo 76, fracción II, 81, fracción II y demás relativos del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente iniciativa de

ACUERDO:

PRIMERO.- Se autoriza la conformación de la Comisión Especial Transitoria para la Investigación Jurídico Administrativa al Proyecto Inmobiliario "Arboledas del Sur" aprobado con fecha del 11 de septiembre del 2017 y del que se desprende la aprobación y publicación en Gaceta Municipal del Decreto D 92/28BIS/18, así como demás resoluciones relativas autorizadas por este Ayuntamiento para la realización y análisis exhaustivo de todas las acciones legales, administrativas,

procesales, gubernamentales, judiciales, económicas y demás aplicables sobre el tema.

SEGUNDO.- Lo anterior, se propone con fundamento en lo dispuesto por el párrafo segundo del artículo 35 del Reglamento del Ayuntamiento de Guadalajara y con el objeto de que dicho órgano especial de trabajo cuente con las siguientes atribuciones:

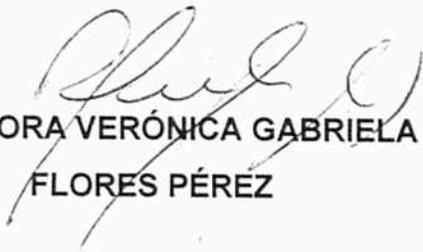
- I. Solicitar, analizar, estudiar y, en su caso, emitir dictamen sobre los procedimientos jurídicos, administrativos y legales que se desprendan de la investigación, materia de su competencia;
- II. Solicitar, mediante los procesos administrativos ha lugar toda aquella información que resulte indispensable para la realización de la investigación, materia de su competencia, tanto a dependencias municipales, entidades municipales, así como a través de los procedimientos correspondientes a otras entidades gubernamentales estatales;
- III. Requerir, mediante los debidos procedimientos administrativos municipales, en su caso, la comparecencia de funcionarios responsables de este Ayuntamiento para el seguimiento al proceso de investigación; y
- IV. Realizar la conformación de un informe final de conclusiones al proceso de investigación, que derive en la presentación, en su caso, ante el Ayuntamiento del o los dictámenes correspondientes para rendir informe sobre dicho procedimiento de investigación ante la Auditoría Superior del Estado de Jalisco, de acuerdo a las disposiciones legales en materia de fiscalización en el estado.

TERCERO.- Túrnese la presente iniciativa a las Comisiones de Gobernación, Reglamentos y Vigilancia como convocante y Patrimonio Municipal y Hacienda Pública como coadyuvantes.

ATENTAMENTE

Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara

Guadalajara, Jalisco a 28 de marzo del 2019



REGIDORA VERÓNICA GABRIELA
FLORES PÉREZ

REGIDOR JESÚS EDUARDO
ALMAGUER RAMÍREZ

