

**CIUDADANOS REGIDORES
INTEGRANTES DEL AYUNTAMIENTO
DE GUADALAJARA
PRESENTE:**



Gobierno de
Guadalajara

31 AGO 2023
12:31 hrs
Limni

RECIBIDO

Sin anexos y en
Secretaría General digital

El que suscribe **Regidor Rafael Barrios Dávila** haciendo uso de las facultades que me 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 90, 91, fracción II y demás relativos del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente **iniciativa de ordenamiento que propone la adición del artículo 10 ter al Reglamento de Anuncios para el Municipio de Guadalajara** de conformidad con la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

- I. En el año 2008, el Congreso del Estado de Jalisco aprobó el Código Urbano del Estado de Jalisco, el cual surgió en respuesta a la necesidad de renovar, actualizar e incorporar nuevos procedimientos técnicos y administrativos para las acciones urbanísticas que se realizaban en el estado y sus municipios, bajo una perspectiva de orden y control que permitiera, a su vez, hacer del sistema normativo encargado de regular los esquemas de planeación y aprovechamiento del uso de suelo un modelo que garantizara certeza jurídica tanto a las instancias gubernamentales responsables como a los propios particulares.



Guadalajara

- II. Dicha normatividad estableció, entre diversos aspectos de relevancia, la implementación de mecanismos y disposiciones enfocadas en garantizar la certeza legal de los procesos de compra y enajenación de bienes inmuebles, con la finalidad de evitar procesos y acciones que podrían presuponer un perjuicio hacia particulares en posibles actos fraudulentos, donde se ofertaran lotes, fincas y unidades privativas cuyo desarrollo no se haya ajustado a los lineamientos y requisitos que exige la norma, como así lo refiere el artículo 298 del Código Urbano:

“Artículo 298. *En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.*

En los casos cuando el urbanizador pretenda realizar la venta de lotes o contratos preparatorios como promesa de venta de predios o fincas u otros actos de enajenación, antes de iniciar las obras de urbanización o durante su proceso de construcción:

I. Podrá solicitar la autorización de la Dependencia Municipal, con los siguientes elementos:

a) La referencia a la licencia, permiso o autorización del municipio de las obras, citando su número y la fecha de expedición,

b) La fecha de inicio de las obras de urbanización de la totalidad del proyecto o de la etapa por ejecutar,

c) El valor de la totalidad de las obras de urbanización o de la etapa autorizada, y

d) En su caso, el grado de avance en el proceso de construcción de las obras de urbanización y el valor de las obras pendientes de ejecutar, los cuales se



acreditarán mediante el informe o dictamen que emita el perito a cargo de la supervisión municipal de las mismas;

II. Derogado.

III. Recibida la solicitud, la Dependencia Municipal resolverá en un plazo no mayor de quince días hábiles, señalando en su caso el monto de la garantía que deberá otorgar a favor del municipio para asegurar la ejecución de las obras de urbanización y su correcta terminación, mediante garantía hipotecaria, fideicomiso de garantía u otro medio eficaz y solvente;

IV. Constituida la garantía, la Dependencia Municipal expedirá en un término de 24 horas la autorización correspondiente;

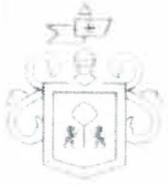
V. Así mismo, la Dependencia Municipal procederá de inmediato a informar al Catastro y al Registro Público de la Propiedad a efecto de que se asignen las cuentas prediales y se realicen los actos registrales correspondientes a la individualización de los lotes, terrenos, predios o fincas, y

VI. La garantía se cancelará cuando se reciban las obras de urbanización por la Dependencia Municipal.

VII. Una vez autorizado un proyecto de vivienda de interés social, se deberá de enterar del mismo, al Instituto Jalisciense de la Vivienda, quien lleva un control de la vivienda en el estado."

III. En correspondencia con lo anterior, el Ayuntamiento de Guadalajara hizo lo propio en el año 2016 y publicó el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, en el cual se estableció a su vez la disposición en su artículo 155 por la cual se regulaba la emisión de autorizaciones para realizar procesos de preventa de acciones urbanísticas, vinculado su validación al cumplimiento de los requisitos que establecía el artículo 298 del Código Urbano, como así se refiere:

"Artículo 155. Para estar en posibilidades de iniciar una preventa en cualquiera de los tipos de Uso o Destino, deberá solicitarlo a la autoridad municipal



Guadalajara

correspondiente, cumpliendo con los requisitos que establezca la misma autoridad, y con fundamento en lo que señala el artículo 298 del Código.”

- IV. Acorde a esta disposición y de la responsabilidad prevista para la autoridad municipal respecto a la regulación y control de publicidad para la preventa y/o enajenación de bienes inmuebles en el municipio de Guadalajara, el Reglamento de Anuncios para el Municipio de Guadalajara, en la fracción II de su numeral 10 el requisito de exhibir toda la documentación indispensable que acredite el cumplimiento de los requisitos necesarios para el desarrollo de la acción urbanística como a la letra así refiere:

“Artículo 10. No se otorgarán permisos ni licencias para la fijación, transmisión, proyección, difusión o instalación de anuncios, ni se autorizará la colocación de placas o rótulos, aun cuando sean simplemente denominativos, para anunciar las actividades de un establecimiento mercantil o espectáculo público en los siguientes casos:

I. a II. [...]

III. Cuando se trate de la venta de terrenos, lotes fraccionados, casas o locales comerciales como resultado de obras de urbanización que no cuentan con alguna de las licencias, autorizaciones o permisos por parte del municipio en materia de control de la edificación, protección civil, medio ambiente y demás aplicables en otras disposiciones reglamentarias;

IV. a XII. [...]”

- V. De lo anterior, se advierte que, si bien es cierto se establece el requisito de contar con las respectivas licencias y autorizaciones las que alude el citado dispositivo, no obstante no se precisa lo que se estima que, a la estricta interpretación del artículo 298 del Código Urbano refiere en su primer párrafo:

Sala de Regidores
Av. Hidalgo # 400, Centro Histórico
Guadalajara, Jalisco.
Teléfono 3837-4400 ext. 4250.



Artículo 298. En todo tipo de publicidad comercial donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia a la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

[Realce propio]

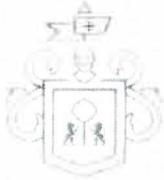
VI. Por tanto, al existir una mención específica a que es la publicidad comercial – de todo tipo—la que deberá de hacer referencia, se entiende el formato publicitario, sea cual fuere, deberá incluir la referencia expresa de los datos de licencias de construcción, edificación y demás autorizaciones correspondientes, por lo que dicho formato (su muestreo o modelado) deberá ser presentado ante la autoridad municipal con los requisitos antes referidos.

VII. En razón de lo antes expuesto, la presente iniciativa de ordenamiento propone la adición del artículo 10 ter al Reglamento de Anuncios para el Municipio de Guadalajara, con lo cual se pueda precisar que deberá ser incluido en el formato de la publicidad a exhibir y no sólo la acreditación del cumplimiento de los requisitos, toda referencia a la licencia, permiso o autorización de las obras de urbanización y en su caso edificación, haciendo énfasis en citar su número y fecha de expedición, por lo que se propone su redacción de la siguiente forma:

Reglamento de Anuncios para el Municipio de Guadalajara

Texto actual	Texto Propuesto
Sin correlativo	Artículo 10 ter. Para el caso de los anuncios de publicidad comercial

Sala de Regidores
Av. Hidalgo # 400, Centro Histórico
Guadalajara, Jalisco.
Teléfono 3837-4400 ext. 4250.



Guadalajara

	<p>a los que alude la fracción III del artículo 10 del presente ordenamiento, donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia en su formato publicitario a exhibir los datos de la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.</p>
--	--

De aprobarse la presente iniciativa, en cumplimiento a lo dispuesto por el inciso c) de la fracción I del artículo 92 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, se contemplan las siguientes:

Repercusiones Jurídicas

Aquellas relacionadas con el análisis y la dictaminación de la presente iniciativa, así como con la implementación de los procedimientos administrativos y jurídicos para establecer los lineamientos y requisitos que deberán satisfacer los

Sala de Regidores
Av. Hidalgo # 400, Centro Histórico
Guadalajara, Jalisco.
Teléfono 3837-4400 ext. 4250.



particulares interesados en obtener los permisos de anuncios para ofertar a la venta bienes inmuebles.

Repercusiones Presupuestales

No se contemplan.

Repercusiones Laborales

No se contemplan.

Repercusiones Sociales

La propuesta que se plantea con la presente iniciativa es la de precisar en el ordenamiento municipal un requerimiento específico que se encuentra referido en el Código Urbano del Estado de Jalisco, cuyo principal objetivo es que los particulares cuenten con plena certidumbre de la información y el cumplimiento de requisitos establecidos en norma, en caso que deseen realizar un proceso de compra de algún bien inmueble que se oferta en el mercado inmobiliario de Guadalajara.

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 90, 91, fracción II y demás relativos del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente iniciativa de

ORDENAMIENTO

Sala de Regidores
Av. Hidalgo # 400, Centro Histórico
Guadalajara, Jalisco.
Teléfono 3837-4400 ext. 4250.



Guadalajara

PRIMERO.- Se propone la adición del artículo 10 ter al Reglamento de Anuncios para el Municipio de Guadalajara para quedar como sigue:

Artículo 10 ter. Para el caso de los anuncios de publicidad comercial a los que alude la fracción III del artículo 10 del presente ordenamiento, donde se oferten lotes, terrenos, predios o fincas en venta, apartado, contratos preparatorios como promesa de venta u otros actos de enajenación, se deberá hacer referencia en su formato publicitario a exhibir los datos de la licencia, permiso o autorización del Ayuntamiento de las obras de urbanización y en su caso de edificación, citando su número y la fecha de expedición.

TRANSITORIOS

Primero.- Publíquense la presente reforma en la Gaceta Municipal de Guadalajara.

Segundo.- Estas reformas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal de Guadalajara.

Tercero.- Una vez publicadas las presentes disposiciones, remítase mediante oficio un tanto de ellas al Congreso de Jalisco en los términos que establece el artículo 42, fracción VII de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco



SEGUNDO.- Túrnese la presente iniciativa a la Comisión Edilicia de Gobernación, Reglamentos y Vigilancia como convocante y a la de Obras Públicas, Planeación para el Desarrollo Urbano y Movilidad como coadyuvante para su estudio y, en su caso, posterior dictaminación.

ATENTAMENTE

**Salón de Sesiones del Ayuntamiento de Guadalajara
Guadalajara, Jalisco a 16 de agosto del 2023**

**REGIDOR RAFAEL BARRIOS
DÁVILA**