

Guadalajara



Gobierno de
Guadalajara

12:31 hrs

Limni

RECIBIDO

Secretaría General

Sin anexos y en digital

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

El que suscribe **Regidor Rafael Barrios Dávila**, haciendo uso de las facultades que me confiere el artículo 41, fracciones I, II y III, la fracción I del artículo 50 y la fracción II del artículo 53 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como el artículo 91, fracción II y demás relativos del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara someto a la consideración de esta Asamblea la siguiente **iniciativa de acuerdo con turno a Comisión que propone la implementación de un sistema de consulta a través de la plataforma Visor Urbano sobre información y cumplimiento de requisitos de las acciones urbanísticas plurifamiliares que se desarrollan en el municipio de Guadalajara** de conformidad con la siguiente

Exposición de Motivos:

- I. Una de las legislaciones más importantes en materia de gestión integral del desarrollo urbano en el estado es la que se publicó en el 2008, con 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.

- II. Sobre este punto, uno de los aspectos novedosos que la citada legislación incorporó fue la regulación de procesos de traslación de dominio, bajo la modalidad de compra y venta en desarrollos urbanísticos de vivienda plurifamiliar y comercio que se realizaban en los municipios, a razón de una incidencia particular que ocurría, donde la falta de reglas y disposiciones específicas para garantizar un adecuado procedimiento para la tramitación de permisos y certificaciones necesarias, impedía que los particulares tuvieran los elementos jurídicos para exigir a los desarrolladores la documentación y el cumplimiento de estos requisitos que resultaban indispensables para asegurar la legalidad de la transacción de compra-venta.
- III. Un caso particular al que se refiere la presente iniciativa es que con la regulación de procesos de venta y preventa, en el actual Código Urbano se establece la obligatoriedad por parte de los desarrolladores de asegurar y garantizar el cumplimiento de los procesos y requisitos establecidos para realizar la acción urbanística correspondiente, por lo que el establecimiento de tales disposiciones consigna que no sería posible realizar un proceso de traslación de dominio de un predio, lote o unidad privativa si no se contó con las licencias, autorizaciones o certificaciones correspondientes, emitidos por la autoridad responsable, como así lo refiere el propio Código:

“Artículo 296. *El urbanizador está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o fincas o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:*



Guadalajara

I. Que haya cumplido con el procedimiento previsto en los artículos 242 al 246 y, en el caso de urbanizaciones de objetivo social, que el municipio haya recibido de conformidad las obras mínimas, conforme las fracciones V y VI del artículo 327 de éste Código;

II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;

III. Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones fiscales a su cargo, como se indica en la fracción III del artículo 245 de este Código, y

IV. Que el Ayuntamiento otorgue autorización expresa para realizar tales enajenaciones.

Se exceptúa de lo anterior y únicamente para el caso de venta de predios o fincas lo dispuesto por el artículo 298 del presente.

Para obtener la autorización para enajenar terrenos, o predios y fincas en los casos de urbanización y edificación simultáneas, se presentará solicitud acompañando la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos antes previstos. Recibida la solicitud se resolverá otorgando o negando la autorización, en un plazo de seis días.

Artículo 297. *El urbanizador está obligado a incluir los siguientes rubros en todos los contratos que otorgue para enajenar predios, lotes o fincas:*

I. El uso de cada predio o lote, el tipo y densidad de edificación que le corresponda;

II. Las limitaciones de dominio consistentes en la imposibilidad jurídica de subdividir los lotes en fracciones con dimensiones menores a las determinadas en el Título Sexto de éste Código;

III. Las disposiciones que regulen y limiten su edificación;

IV. Los distintos usos del predio urbanizado;

V. Las garantías a cargo del urbanizador, en su monto y vigencia, para realizar reparaciones y reponer elementos de la urbanización y edificación, al presentarse defectos ocultos y fallas por calidad en materiales o mano de obra, y

VI. Las declaraciones del adquirente de que, en su caso conoce:



Guadalajara

a) *El convenio de autorización de obras y acepta que la acción urbanística se autorizó bajo la modalidad de acción urbanística de objetivo social, por lo cual los propietarios o adquirentes de los lotes, están obligados solidariamente en las responsabilidades derivadas de la realización de las obras de urbanización progresiva, lo cual implica que el municipio podrá exigir indistintamente a los propietarios del terreno, como a los adquirentes en su conjunto o en forma individual la participación o colaboración que les corresponda, y*

b) *Las condiciones bajo las cuales se autorizó la venta, conforme las disposiciones del 298 de este Código.*

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.



Guadalajara

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."

IV. Lo anterior surgió como alternativa para combatir transacciones financieras que se realizaban sobre bienes inmuebles que no reunían requisitos formales, jurídicos, técnicos y administrativos para poder ser comercializados, siendo que dichos actos propiciaban dejar en estado de indefensión a compradores de buena fe, afectando no sólo sus finanzas sino la posibilidad de conformar un patrimonio propio.

V. 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:

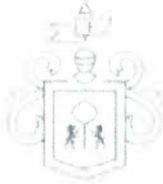


“Artículo 155. Para estar en posibilidades de iniciar una preventa en cualquiera de los tipos de Uso o Destino, deberá solicitarlo a la autoridad municipal correspondiente, cumpliendo con los requisitos que establezca la misma autoridad, y con fundamento en lo que señala el artículo 298 del Código.”

VI. En virtud de lo antes expuesto, esta autoridad municipal cuenta también con atribuciones formales para contribuir en erradicar la incidencia que aún existe respecto a procesos que podrían considerarse como fraudulentos en trámites inmobiliarios que son realizados en contra de particulares cuando no se aporta o demuestra el cabal cumplimiento de requisitos, trámites y lineamientos para la realización de determinada acción urbanística. A partir de la responsabilidad implícita que los citados dispositivos legales refieren, esta autoridad municipal tiene la capacidad jurídica, administrativa y operativa para supervisar específicamente que las ofertas de preventa de los desarrollos inmobiliarios hayan satisfechos los requisitos que establece la reglamentación para la obtención de autorizaciones, licencias y certificados correspondientes en sus distintas etapas.

VII. Sin embargo, pese a la existencia de estas reglas, aún prevalecen casos relacionados con esta problemática y que ello puede ser muestra de que las herramientas y procesos administrativos para garantizar su cumplimiento requieren de ajuste o reorientación con la finalidad de acabar con la incidencia de este fenómeno.

VIII. Un ejemplo de estas medidas es el que ha utilizado el Registro Público de la Propiedad, ante la detección de 80 casos de fraudes inmobiliarios en el año



Guadalajara

2017¹, desarrollo un sistema informático para registrar en tiempo real procesos de traslación de dominio, bloqueos, gravámenes y otros procedimientos relacionados con derechos reales, con la finalidad de inhibir el uso de documentación apócrifa en dichos procedimientos.

- IX. En el mismo sentido, el Gobierno Municipal de Guadalajara, igualmente en el año 2017, lanzó la plataforma Visor Urbano la cual consiste en un mapa virtual georreferenciado donde se cruza información catastral con ordenamiento del territorio, así como con el padrón de giros comerciales y de construcción, misma que ha resultado de suma utilidad para monitorear la actividad administrativa de todas y cada una de las fincas y lotes que se encuentran en el territorio del municipio, lo cual ha asistido a los particulares a conocer de primera mano y de forma práctica y sencilla el estatus administrativo y potencial de aprovechamiento de dichas fincas.
- X. En mérito de lo anterior, tomando en consideración la responsabilidad antes comentada con la que cuenta el Gobierno Municipal para contribuir con la supervisión de procesos administrativos sobre acciones urbanísticas que se realizan en el territorio municipal, la presente iniciativa tiene como finalidad que toda aquella información que se relacione con acciones urbanísticas plurifamiliares –ya realizadas y en proceso—pueda cargarse en los apartados que incluso ya existen de la plataforma digital Visor Urbano, con el objeto que los particulares estén en condición de revisar si dicha edificación ha satisfecho

¹ Periódico El Informador. 28 de noviembre 2017. "Fiscalía investiga 80 delitos por fraudes inmobiliarios en Jalisco". Recuperado de: <https://www.informador.mx/Fiscalia-investiga-80-delitos-por-fraudes-inmobiliarios-en-Jalisco-201711280093.html>



licencias de construcción, urbanización, certificados de habitabilidad y demás trámites relacionados con el desarrollo de acciones urbanísticas de tipo plurifamiliar que se encuentran en proceso de edificación, así como las ya culminadas, para su identificación y cotejo virtual en la plataforma Visor Urbano de este Gobierno municipal.

SEGUNDO.- Una vez que se cuente con la información y actualización de dicho procedimiento informático, se instruye a las citadas dependencias en el resolutivo que antecede a que realicen las gestiones necesarias para habilitar un banner informativo virtual en la página web del sitio oficial del Gobierno Municipal de Guadalajara, para hacer del conocimiento de la ciudadanía sobre la disponibilidad de información en la plataforma Visor Urbano para validar la legalidad y cumplimiento de requisitos indispensables de las acciones urbanísticas plurifamiliares que se ofertan para la venta en el municipio de Guadalajara.

TERCERO.- 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 consecuente estudio y posterior dictaminación.

ATENTAMENTE

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

REGIDOR RAFAEL BARRIOS DÁVILA