



11:54 hrs

Limón

RECIBIDO

Secretaría General
Ayuntamiento de Guadalajara

sin anexo
y en digital.

AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

PRESENTE

Quien suscribe, Juan Alberto Salinas Macías, regidor integrante del Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara, en ejercicio de mis atribuciones y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 77 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco; 41 y 50 de la Ley de Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 33, 86, 87, 90 y 92 y demás relativos aplicables del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, elevo a la consideración de este Honorable Órgano Colegiado, la presente **Iniciativa de Ordenamiento que tiene por objeto adicionar los artículos 91 bis, 91 ter, 91 quáter y 91 quinquies al Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El modelo de desarrollo urbano que ha prevalecido en el Municipio de Guadalajara en las últimas décadas ha privilegiado procesos intensivos de densificación, verticalización y renovación inmobiliaria que responden a intereses económicos y que han generado impactos negativos significativos en el entorno urbano, así como en la esfera jurídica de las personas propietarias y habitantes de predios colindantes a dichas obras.

Diversas denuncias ciudadanas, testimonios vecinales y evidencias públicas han documentado un patrón reiterado de autorizaciones de obras que contravienen planes parciales, rebasan coeficientes de edificación y se imponen sobre el entorno urbano sin garantizar condiciones mínimas de seguridad estructural.¹

¹ NTR Guadalajara. (2026, marzo 5). *Evidencian anomalías de desarrolladoras.*

Este contexto ha dado lugar a un proceso en el que las personas habitantes de predios colindantes a desarrollos inmobiliarios enfrentan daños progresivos a sus viviendas, afectaciones a su salud, pérdida de su patrimonio y, en casos extremos, desplazamiento forzado.

No se trata únicamente de conflictos entre particulares, sino de una falla estructural del modelo de regulación urbana, en la que la autoridad municipal ha omitido ejercer de manera efectiva su función de garante del interés público. La permisividad frente a irregularidades, la debilidad en los mecanismos de inspección y la ausencia de medidas preventivas han generado un entorno propicio para el abuso y la impunidad.

En ese sentido, la presente iniciativa tiene por objeto la creación de Medidas de Protección a Personas Colindantes a Obras de Construcción, mediante la incorporación de un conjunto de obligaciones jurídicas claras, progresivas y exigibles para los desarrolladores, así como facultades reforzadas para la autoridad municipal.

Estas medidas se estructuran bajo tres ejes fundamentales: prevención, control y responsabilidad. En la etapa previa, se establecen obligaciones de diagnóstico estructural y aseguramiento financiero de riesgos; durante la ejecución de la obra, se incorporan mecanismos de monitoreo técnico continuo; y en la etapa posterior, se establece un régimen de responsabilidad objetiva que garantice la reparación integral de los daños.

Con ello, se busca transitar de un modelo reactivo a un modelo preventivo, que fortalezca la protección del patrimonio de las personas, la seguridad estructural de las edificaciones y la confianza en las instituciones públicas.

I. Fundamento Constitucional y Legal

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos establece el principio pro persona y la obligación de todas las autoridades, en el ámbito de sus

competencias, de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, conforme a los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. Este mandato impone al Ayuntamiento no solo una facultad, sino un deber reforzado de prevenir violaciones a derechos humanos derivadas de actividades urbanísticas.²

Por su parte, el artículo 4º constitucional reconoce el derecho humano a una vivienda adecuada. Sin embargo, para el pleno ejercicio de este derecho, no basta con contar con un espacio físico, sino que la vivienda debe reunir condiciones de habitabilidad, seguridad, infraestructura y estabilidad estructural.

En el ámbito internacional, el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda, lo cual ha sido interpretado por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales mediante la Observación General número 4, en la que se establece que la vivienda adecuada debe garantizar condiciones de seguridad, estabilidad y protección frente a amenazas externas.³

En el ámbito nacional, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano establece que las autoridades deben promover un desarrollo urbano seguro, incluyente, sostenible y con enfoque de derechos humanos, lo que implica prevenir riesgos y proteger a la población frente a impactos negativos derivados de acciones urbanísticas.⁴

A nivel local, el Código Urbano para el Estado de Jalisco y el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara otorgan al Ayuntamiento facultades

² Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (2024). Recuperado de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

³ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). Observación General No. 4: El derecho a una vivienda adecuada. Recuperado de: <https://www.acnur.org/fileadmin/Documentos/BDL/2005/3594.pdf>

⁴ Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (2023). Recuperado de: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU.pdf>

para regular, autorizar, supervisar y sancionar las obras de construcción, así como para establecer medidas de seguridad y protección a terceros.⁵

No obstante, la regulación vigente presenta limitaciones sustantivas, al no incorporar un enfoque integral de prevención de riesgos ni un régimen robusto de responsabilidad frente a daños a predios colindantes. Si bien se contemplan algunas medidas como la exigencia de pólizas de seguro en casos específicos, estas resultan insuficientes frente a la complejidad de los impactos derivados de los desarrollos inmobiliarios.

En este contexto, el municipio no puede permanecer como un ente pasivo o meramente administrativo. Por el contrario, está obligado a ejercer plenamente sus facultades regulatorias para garantizar que el desarrollo urbano no se traduzca en un mecanismo de despojo, deterioro patrimonial o afectación a la integridad de las personas.

Bajo esta lógica, la creación de Medidas de Protección a Personas Colindantes no constituye una medida discrecional, sino una obligación constitucional y convencional, orientada a garantizar el derecho a la vivienda adecuada, la seguridad estructural, la integridad personal y el derecho a la ciudad.

II. Contexto actual

El marco normativo municipal presenta vacíos importantes en la protección de personas colindantes a obras. Si bien el el Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalajara, establece la obligación de contar con pólizas de seguro y memorias fotográficas en ciertos casos, esta disposición se limita a excavaciones profundas y no constituye un sistema integral.

De igual forma, no existe la obligación generalizada de realizar dictámenes estructurales previos de las fincas colindantes, ni mecanismos de monitoreo

⁵ Código Urbano para el Estado de Jalisco. (2025). Recuperado de: <https://info.jalisco.gob.mx/gobierno/documentos/5796>

continuo durante la ejecución de obras, lo que impide prevenir daños y actuar de manera oportuna.

Adicionalmente, la responsabilidad por daños suele trasladarse a procesos civiles largos y costosos, lo que genera una situación de desprotección para las personas afectadas.

En consecuencia, resulta necesario establecer un esquema normativo que incorpore medidas preventivas obligatorias, mecanismos de supervisión técnica y un régimen de responsabilidad objetiva para los desarrolladores.

Por lo anterior, la presente iniciativa propone adicionar los artículos 91 bis, 91 ter, 91 quáter, 91 quinquies y derogar el inciso a) del punto 3 de la fracción II del Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano.

De conformidad al artículo 92, fracción I, inciso c) del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara se realiza el siguiente análisis de las repercusiones que pudieran generarse en caso de aprobarse la presente iniciativa:

Repercusiones jurídicas; la reforma fortalece el Estado de Derecho y consolida el cumplimiento del bloque de constitucionalidad y convencionalidad en materia de derechos humanos, particularmente en lo relativo al derecho de acceso a la vivienda digna.

Repercusiones presupuestarias; no genera repercusiones presupuestarias.

Repercusiones laborales; esta iniciativa no contiene repercusiones laborales.

Repercusiones sociales; representa una medida de protección directa al patrimonio, la seguridad y la calidad de vida de las personas.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, someto a la elevada consideración de este Honorable Ayuntamiento el siguiente iniciativa de:

Ordenamiento Municipal

Primero. Se adicionan los artículos 91 bis, 91 ter, 91 quáter y 91 quinquies al Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano, para quedar como sigue:

Artículo 91 bis.

Para el otorgamiento de licencia de construcción mayor, el solicitante deberá acreditar, de manera previa, la elaboración de un dictamen técnico estructural de los inmuebles colindantes, suscrito por perito urbano autorizado, en el que se identifique su estado físico, condiciones de estabilidad y riesgos potenciales.

Deberá contratar y mantener vigente una póliza de seguro de responsabilidad civil por daños a terceros, suficiente para garantizar la reparación integral de los posibles daños que pudieran generarse durante la ejecución de la obra, la cual deberá cubrir la totalidad del periodo constructivo.

Artículo 91 ter.

Durante la ejecución de la obra, el titular de la licencia y el Director Responsable de Obra deberán implementar un monitoreo técnico continuo que permita identificar variaciones en las condiciones estructurales de los inmuebles colindantes, incluyendo vibraciones, asentamientos, desplazamientos, niveles de ruido y cualquier otro indicador relevante.

Artículo 91 quáter.

El titular de la licencia, el desarrollador y el Director Responsable de Obra serán responsables por los daños y perjuicios que se ocasionen a los inmuebles colindantes, con motivo de la ejecución de la obra, independientemente de la existencia de culpa o negligencia.

La responsabilidad comprenderá la reparación integral del daño, incluyendo la restitución material, la compensación económica y las medidas necesarias para garantizar la habitabilidad y seguridad de los inmuebles afectados.

Artículo 91 quinquies.

La autoridad municipal podrá ordenar la suspensión inmediata de las obras cuando se detecten riesgos estructurales, incumplimientos normativos o afectaciones a la integridad de las personas o bienes, sin perjuicio de las sanciones administrativas correspondientes.

Segundo. Se deroga el inciso a) del párrafo 3. del artículo 92 del Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano y se recorren los incisos b) y c), para quedar como sigue:

Artículo 92.

[...]

[...]

3. Además de cumplir con los trámites mencionados anteriormente, cuando se trate de construcciones en las que se vayan a realizar excavaciones superiores a 1.50 metros de profundidad a partir de nivel de banquetas, y que dicha excavación se encuentre colindante con los límites de las propiedades vecinas, para iniciar la solicitud de licencias de construcción deberá de presentarse la siguiente documentación ante la Dirección de Obras Públicas:

- I. Memoria fotográfica del estado en que se encuentran las fincas aledañas, antes del inicio de la obra, certificadas ante notario público.
- II. Medidas de seguridad que se tomarán en la obra avaladas por el Director Responsable de Proyectos u Obras.

Transitorios

Primero. Publíquese el presente ordenamiento en la Gaceta Municipal de Guadalajara en términos de lo dispuesto en el artículo 42 fracciones IV y V de la ley.

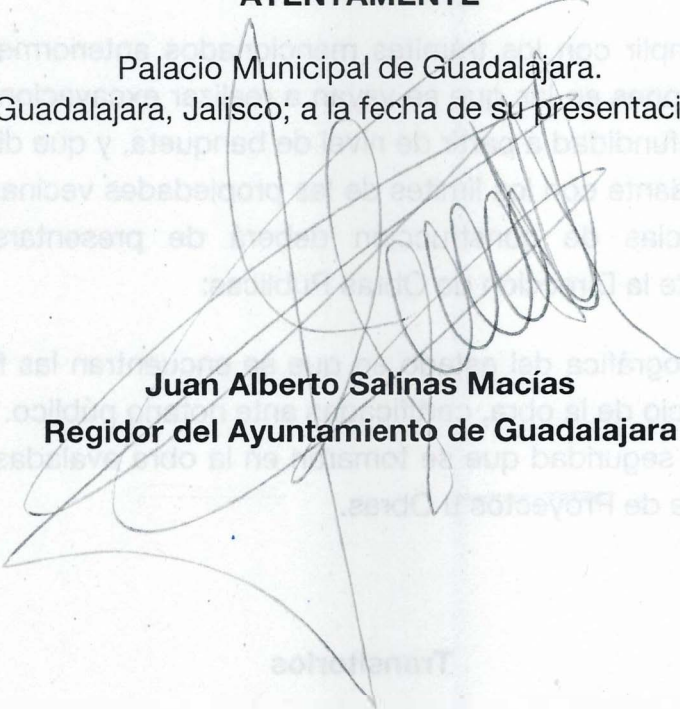
Segundo. Este ordenamiento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal de Guadalajara.

Tercero. Se instruye a las dependencias y entidades municipales de Guadalajara para que efectúen las modificaciones administrativas y reglamentarias correspondientes a fin de armonizarlas con lo dispuesto en la reforma que se expide.

Cuarto. Una vez publicadas las presentes reformas, remítase una copia al H. Congreso del Estado de Jalisco para efectos de lo ordenado en la fracción VII del artículo 42 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

ATENTAMENTE

Palacio Municipal de Guadalajara.
Guadalajara, Jalisco; a la fecha de su presentación.



Juan Alberto Salinas Macías
Regidor del Ayuntamiento de Guadalajara