



07 NOV 2013
TURNARSE A LA COMISION(S) DE
DESARROLLO URBANO
ASUNTOS METROPOLITANOS
PUNTOS CONSTITUCIONALES,
ESTUDIOS LEGISLATIVOS Y REGLAMENTOS

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Iniciativa de Ley que reforma el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO PRESENTE

El suscrito **JUAN MANUEL ALATORRE FRANCO**, en uso de mis facultades conferidas por los artículos 28, de la Constitución Política del Estado de Jalisco y 22, párrafo 1, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, me permito someter a la consideración de esta H. Asamblea la presente Iniciativa de Ley que propone al Pleno del Congreso, "**reformular los artículos 265, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**". Lo anterior, en base a la siguiente

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

I. De conformidad a lo dispuesto por el artículo 28 fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco, es facultad de los Diputados presentar iniciativas de acuerdos, leyes y decretos; y por su parte está Legislatura LX obligada por mejorar las leyes y códigos alineadas con el desarrollo urbano sin descuidar que sean compatibles y armónicos con un equilibrio ecológico, procurando una mejora sustancial de la calidad de vida de los habitantes del Estado.

Nuestra Constitución Política consagra el derecho de habitar en una vivienda digna y decorosa y es por ello que los gobiernos municipales congruentes con lo anterior han formulado, aprobado, ejecutado y revisado los programas y planes de desarrollo urbano de centros de población y los planes parciales de desarrollo urbano y con ello expidiendo los dictámenes de usos y destinos y autorizado licencias para ejecutar obras y acciones urbanísticas han sin reunir y cumplir con los requisitos y lineamientos técnicos factibles.

II. Todos sabemos y conocemos del incumplimiento, respecto a los terrenos y casas que ofertan, por parte de algunas empresas urbanizadoras o constructoras tanto nacionales como locales (Homex, Urbi, Geo, Dynamica, Grupo EVI, Consorcio Inmobiliario G, Casas JAVER, Bienes Raíces Jardín Real, Urbanizadora CIG por mencionar algunas) y aunado a su incapacidad financiera, las mismas han abandonado sus desarrollos habitacionales con viviendas sin vender o lo mas grave, sin poder habitarse por procesos administrativos que no concluyeron al no obtener por ejemplo, la habitabilidad, ello obliga a las autoridades actuar en consecuencia ya sea clausurando las obras o requiriendo al promotor

GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO



PROCESOS LEGISLATIVOS

Foja del 1 al 8

Entregó

Recibió

R.

005539

SECRETARÍA DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO
DIRECCIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

07 NOV 2013

19:30 HRS

[Firma manuscrita]



NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Iniciativa de Ley que reforma el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

GOBIERNO
DE JALISCO

pero afectando principalmente a los residentes de los fraccionamientos.

En el caso que nos ocupa, por las circunstancias en que se han venido autorizando las acciones urbanísticas o fraccionamientos de manera un tanto irregular, podríamos señalar que de los créditos autorizados en el Estado para adquirir una vivienda que asciende en promedio a casi 10,000 diez mil al año, otorgados por diversas instituciones (INFONAVIT, FOVISSSTE, BANCOS), el estado de Jalisco se encuentra por encima de la media nacional respecto a "casas abandonadas" con una porcentaje del 21%, mientras que la media nacional es del 15 por ciento, es decir, estamos hablando que mas de 20 mil viviendas están solas y que de ellas alrededor de 5 mil están abandonadas siendo los municipios con mas grave problemática los de Tlajomulco de Zúñiga, Ixtlahuacán de los Membrillos, El Salto y Tonalá, convirtiéndose en su generalidad en nido de delincuentes propiciando la inseguridad en la zona.

En este sentido se requieren medidas para asegurar que el crecimiento urbano futuro estará controlado desde el punto de vista técnico urbano y ambiental, procurándose en esta Iniciativa establecer los elementos para: **1) extender o prorrogar la garantía hasta por un año, contado a partir de que las obras son recibidas por el Municipio, 2) que en el acta que se levanta, en presencia de Notario Público, respecto al acto de entrega y recepción de las obras de urbanización, se haga constar que se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales con la inserción de los documentos que acredite el cumplimiento de los pagos respectivos y 3) equiparar al delito de fraude a los fraccionadores o desarrolladores urbanísticos** que incumplieron en sus obligaciones o obtuvieron sus permisos de forma irregular, y que aun así vendieron terrenos, casas o unidades habitaciones y que terminaron abandonando los fraccionamientos propiciando un crecimiento desordenado.

III. Por otro lado a la gravedad descrita en párrafos preliminares tenemos que multiplicar lo anterior, con lo que las fraccionadoras o empresas urbanizadoras dejan de pagar a los municipios por concepto de dictamen de uso del suelo favorable, dictamen de factibilidad de servicio de agua potable y alcantarillado, sanitario, dictamen de factibilidad de energía eléctrica, anuencia de impacto ambiental de la dirección protección al ambiente y/o la dependencia gubernamental que corresponda, constancia de pago de derechos de autorización del proyecto ejecutivo y las licencias y permisos correspondientes.



PROCESOS LEGISLATIVOS

Foja del 2 al 8

Entregó _____ Recibió _____

[Firma manuscrita]



NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Iniciativa de Ley que reforma el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Lo anterior se explica cuando los urbanizadores obtienen la Licencia de Urbanización con vigencia de 12 meses, y en general mediante practicas deshonestas cuando han transcurrido 6 o 7 meses presentan su *aviso de suspensión de obras* y en realidad continúan con la obras solo de manera ilegal configurándose el primer fraude, toda vez que culminadas las mismas, presenta su aviso de supuesta *reanudación* y no se les hace cobro alguno toda vez que se toma en cuenta el tiempo aparentemente *no consumido* y es ahí donde se configura el segundo y tercer fraude al no cubrir los derechos respectivos ni su adecuación y actualización.

Cuando se han denunciado los anteriores hechos, los funcionarios municipales han manifestado en respuesta a las quejas por incumplimientos en algunos proyectos habitacionales "que no tiene capacidad en este momento para supervisar todos los proyectos que construyen, "hacemos nuestros esfuerzos pero la responsabilidad también tiene que ser del urbanizador" apuntan los funcionarios. La poca supervisión del Ayuntamiento en los desarrollos habitacionales, en general, está abonando a que se construya en zonas de riesgo, a pesar que está prohibido dado que se instalan cerca de cauces, *pareciera o quisiéramos creer* que para mejorar la debilidad de la supervisión falta personal, mejor pagado y capacitado y que también harían falta más vehículos, pero lo cierto es que las supervisiones se corrompen, los supervisores que pueden ganar ocho mil, diez mil pesos y una licencia o permiso que cuesta 60 mil pesos, es más fácil pagarle a un supervisor dos mil pesos para que se calle.

Una solución que ayudaría y propongo es pensar que se podría trabajar con las universidades para que los muchachos jóvenes que tengan los conocimientos necesarios para ser supervisores *apoyen* a los ayuntamientos; además se debe establecer en las leyes de ingresos que la supervisión de obras se **cobre** toda vez que la supervisión es bastante cara y no se cobra. Otra medida es exhortar a los municipios a que instalen una ventanilla única alertando a la población se informe debidamente sobre los proyectos habitacionales antes de comprar una casa, debemos exponer a los urbanizadores a la visión pública, a que cualquier cristiano que esté interesado en una urbanizadora puede ver los planos y permisos aprobados, y si lo que está aprobado es lo que se está haciendo.

La inobservancia del Código Urbano y de la Ley de Obra Pública y la tolerancia cómplice para la apertura de nuevos asentamientos humanos en condiciones irregulares, propicia situaciones como la que han hecho crisis en los conjuntos habitacionales por mencionar algunos "Los Prados" en Tonalá; "La Azucena" en El Salto; "Santa Fe", "Lomas del Sur", "Chula Vista" en Tlajomulco de Zúñiga; donde las familias exigen soluciones ante la indiferencia criminal de los



PROCESOS LEGISLATIVOS

Foja del 3 al 8

Entregó _____ Recibió _____

[Firma]

[Firma]



NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Iniciativa de Ley que reforma el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

"desarrolladores" por el incumplimiento en sus obligaciones, por ello *insisto* llamé a la población a visitar todos los proyectos, a informarse mejor sobre los planes y asesorarse con expertos y por nuestra parte, si hay algo equivocado en las leyes y código nuestro quehacer es realizar las adecuaciones, evitar en lo posible que se conviertan en un problema social mas grave.

Por ello ya basta de que algunos potentados trafiquen con superficies urbanas y vendan paraísos fantasmas en áreas inhabitables, como se ha descubierto hasta la saturación en Tlajomulco de Zúñiga, ya basta. Es importante que el alcalde Ismael del Toro utilice el tiempo que le resta para sentar un precedente de rigor inflexible contra quienes lucran aprovechando el déficit de vivienda, pero es más importante que el cabildo en funciones ya no apruebe "al vapor" nuevos fraccionamientos que no cumplan a cabalidad las exigencias técnicas para su creación, como se ha venido realizando en el pasado reciente, cuando con toda irresponsabilidad se aprobaron 'polos de desarrollo' que con el tiempo se convirtieron en verdaderas 'migrañas' para las autoridades en turno. Pero lo importante aquí es que los diversos casos de incumplimiento por parte de los fraccionadores deja al descubierto la tolerancia cómplice hacia 'desarrolladores' de vivienda que incumplen con el Código Urbano, que se enriquecen —y enriquecen a otros— de la noche a la mañana, construyendo 'vivienda social' en áreas irregulares, esquilmando a los pobres vendiendo casas por demás inhabitables por irregulares.



PROCESOS LEGISLATIVOS

Foja del 4 al 8

Entregó Recibió

Adicionalmente al pago de los derechos y permisos respectivos entre las irregularidades cometidas por las empresas fraccionadoras en los municipios, sobresale la entrega de obras de vivienda sin alumbrado público, fallas en la tubería que distribuye el servicio del agua, incumplimiento en el equipamiento de áreas verdes y fallas en el sistema de la red eléctrica.

Y como dato alarmante podríamos citar que en los últimos cinco años a Tlajomulco de Zúñiga por concepto de fraccionamiento debieron ingresar a las arcas municipales alrededor de mil millones de pesos; imaginemos que si hubieran ingresado dichos recursos, otra realidad muy distinta tendrían sus pobladores, un *ascenso* fundamental en su calidad de vida y todo de haber ingresado dichos recursos. En estos momentos las autoridades municipales manifiestan que se encuentra instaurando los diversos procedimientos administrativo de requerimiento y cobro, en contra de los urbanizadores, situación que no se requeriría de tener los urbanizadores una fianza vigente. Extiendo mi voto de confianza a las Autoridades Municipales en que harán bien si trabajo ejecutivo y reintegren el daño patrimonial ocasionado por sus omisiones.



NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Iniciativa de Ley que reforma el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

IV. Para una mejor comprensión de la reforma que se propone, se construyo un cuadro comparativo, como a continuación se establece:

CÓDIGO URBANO	CÓDIGO URBANO
<p>Artículo 265. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de este Código.</p> <p>El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada al recibirse las obras por el Ayuntamiento.</p> <p>La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente.</p> <p>Artículo 300. Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior, el urbanizador y el municipio se sujetarán al procedimiento siguiente:</p> <p>I. El urbanizador solicitará ante la dependencia municipal, se proceda a recibir las obras de urbanización, acompañando la comunicación escrita del director responsable, donde manifieste que realizó la inspección final de las obras y entregó su dictamen;</p> <p>II. a la VI. ...</p>	<p>Artículo 265. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de este Código.</p> <p>El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada <u>al haber transcurrido un año a partir de la fecha de recepción</u> de las obras por el Ayuntamiento.</p> <p>La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente, <u>equiparándose a fraude específico previsto en el artículo 252 del Código Penal del Estado de Jalisco.</u></p> <p>Artículo 300. Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior, el urbanizador y el municipio se sujetarán al procedimiento siguiente:</p> <p>I. El urbanizador solicitará ante la dependencia municipal, se proceda a recibir las obras de urbanización, acompañando la comunicación escrita del director responsable, donde manifieste que realizó la inspección final de las obras y entregó su dictamen <u>y, de copias certificadas que amparen los pagos</u></p>



PROCESOS LEGISLATIVOS

Foja del 5 al 8

Entregó Recibió



NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Iniciativa de Ley que reforma el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

<p>Artículo 301. El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de Notario Público, donde se hará constar de acuerdo con su modalidad, en su caso:</p> <p>I. La referencia al Proyecto definitivo de urbanización;</p> <p>II. La descripción de las áreas de cesión y sus fines públicos específicos;</p> <p>III. La declaración por parte del municipio de que recibe del urbanizador, la posesión de las áreas de cesión o aceptó su permuta;</p> <p>IV. a la VI. ...</p>	<p><u>que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales;</u></p> <p>II. a la VI. ...</p> <p>Artículo 301. El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de Notario Público, donde se hará constar de acuerdo con su modalidad, en su caso:</p> <p>I. La referencia al Proyecto definitivo de urbanización, <u>documentando se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales para su autorización;</u></p> <p>II. La descripción de las áreas de cesión y sus fines públicos específicos;</p> <p>III. La declaración por parte del municipio de que recibe del urbanizador, la posesión de las áreas de cesión; <u>(eliminando "aceptó su permuta")</u></p> <p>IV. a la VI. ...</p>
--	--



PROCESOS LEGISLATIVO:

Foja del 6 al 8

Entregó _____ Recibió _____

[Firma]

[Firma]

En caso de que la fianza, que corresponde al 20% del monto total de la obra de urbanización para garantizar vicios ocultos, se solicite su cancelación para ello deberá haber transcurrido un año a partir de la fecha de recepción del fraccionamiento que se trate.

V. Nuestro Código Penal ya establece y tipifica conductas aplicables al caso en estudio en el artículo 252 en sus fracciones X y XI, equiparándolo al delito de fraude con la sanción que sería de dos a siete años de prisión y multa por el importe de cuatro a cuarenta días de salario.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 28, fracción I, de la Constitución Política del estado de Jalisco; 22, primer párrafo, fracción I, 147, primer párrafo, fracción I, 148 y 154 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del estado de Jalisco, se somete a consideración de esta Honorable Asamblea la siguiente iniciativa de

DECRETO



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Iniciativa de Ley que reforma el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Se reforman los artículos 265, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, de conformidad con el siguiente punto:

PRIMERO.- Se reforma los artículos 265, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

...

Artículo 265. Dentro de los diez días hábiles siguientes a la expedición de la licencia de urbanización, se deberá constituir ante la Dependencia Encargada de la Hacienda Municipal la garantía que aseguren la ejecución de las obras de urbanización y el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que deba asumir en los términos de este Código.

El monto de esta garantía será del orden del veinte por ciento del valor de las obras, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada, por el tiempo necesario para ejecutar la urbanización, la cual será cancelada al haber transcurrido un año a partir de la fecha de recepción de las obras por el Ayuntamiento.

La falta de cumplimiento de lo anterior, motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente, equiparándose a fraude específico previsto en el artículo 252 del Código Penal del Estado de Jalisco.

...

Artículo 300. Para dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el artículo anterior, el urbanizador y el municipio se sujetarán al procedimiento siguiente:

I. El urbanizador solicitará ante la dependencia municipal, se proceda a recibir las obras de urbanización, acompañando la comunicación escrita del director responsable, donde manifieste que realizó la inspección final de las obras y entregó su dictamen y, de copias certificadas que amparen los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales;

II. a la VI. ...

Artículo 301. El acto de entrega y recepción de las obras de urbanización se verificará en el lugar donde se ubiquen, mediante acta que se levantará en presencia de Notario Público, donde se hará constar de acuerdo con su modalidad, en su caso:



PROCESOS LEGISLATIVOS

Foja del 7 al 8

Entregó

Recibió

[Firma]

[Firma]



NÚMERO _____

DEPENDENCIA _____

Iniciativa de Ley que reforma el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

I. La referencia al Proyecto definitivo de urbanización, documentando se hayan realizado los pagos que determinan las leyes hacendarias municipales y estatales para su autorización;

II. La descripción de las áreas de cesión y sus fines públicos específicos;

III. La declaración por parte del municipio de que recibe del urbanizador, la posesión de las áreas de cesión;

IV. a la VI. ...

...

SEGUNDO.- El presente decreto entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

Atentamente

Salón de Sesiones del Palacio Legislativo
Guadalajara, Jalisco, al día de de 2013

Diputado Juan Manuel Alatorre Franco.



PROCESOS LEGISLATIVOS

Foja del 8 al 8

Entregó

9-11
R