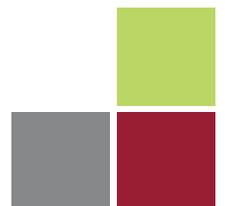
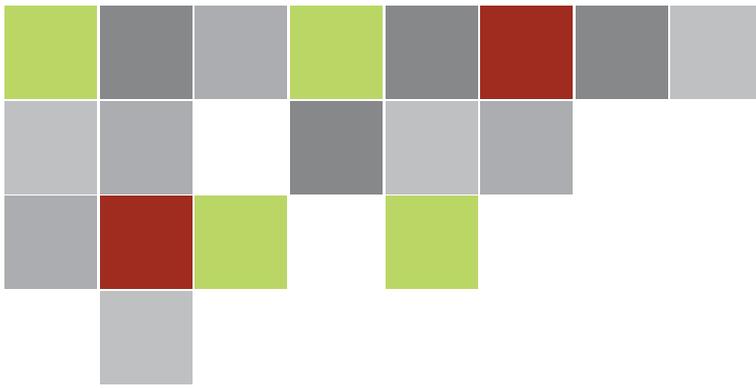


**CEDU**

# Dictámenes de opinión resultantes de la revisión de los “Planes Parciales de Desarrollo Urbano” del municipio de Guadalajara

8 de octubre de 2 014, Guadalajara, Jalisco





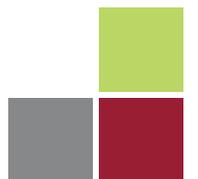
## VOCALÍAS ENCARGADAS DE REALIZAR LOS DICTÁMENES DE OPINIÓN

- VOCALÍA DE DE INFRAESTRUCTURA
- VOCALÍA DE PROMOCIÓN
- VOCALÍA DE VIVIENDA
- VOCALÍA DE LEGISLACIÓN Y TRÁMITES
- VOCALÍA DE PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL
- VOCALÍA DE PLANEACIÓN
- VOCALÍA DE DESARROLLO HÍDRICO





# VOCALÍA DE INFRAESTRUCTURA



**Arq. Héctor García Curiel.**

Coordinador Ejecutivo del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano

Presente.

Le envío los comentarios, sugerencias y propuestas resultantes de la revisión realizada por los integrantes de la vocalía de Infraestructura, sobre los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Guadalajara que se encuentran en proceso de consulta pública.

Los planes parciales deben contener claramente la visión de ciudad, la liga con la visión metropolitana y hacia donde queremos llevar la ciudad con ésta regulación, no se ve reflejada de manera expedita la nueva política nacional en materia de desarrollo urbano y vivienda, consistente en privilegiar la redensificación y compactación de la ciudad.

Deben incluirse acciones y propuestas de inversión en la renovación, reparación y/o sustitución de las redes de infraestructura (drenaje, agua y energía) que permitan llevar a cabo la política de redensificación sin comprometer los servicios de la ciudad, apuntalando con acciones por plusvalía, aportaciones de desarrolladores, etc.

Asimismo, deben incluir acciones, inversiones y programas que privilegien el uso del transporte público y otros mecanismos alternativos al vehículo privado, deben desincentivar el uso del vehículo privado, facilitando y promoviendo otras alternativas, no prohibiéndolo. Es deseable que se promueva la construcción de estacionamientos y que se prohíba el estacionamiento en calles de nuestra ciudad permitiendo ampliar banquetas, mejorar la imagen urbana, ordenar el tránsito en las calles, generar, ordenar y regular los corredores dedicados al transporte público.

Los planes parciales deben ser vinculantes con otros reglamentos y ordenanzas municipales para apoyar adecuadamente su visión de desarrollo de la ciudad. Deben implementarse de manera progresiva las normas que promuevan la redensificación, considerando que no puede ser igual para todas las zonas del municipio, dadas la realidad y dinámicas socio-económicas. De otra forma solo se estará condenando a seguir promoviendo el desarrollo irregular y a no resolver de fondo la nueva visión que se requiere.

La zona centro, tiene muchos de los mejores equipamientos, redes de servicio, áreas verdes, etc. y es absolutamente injusto que pocos habitantes disfruten de esos beneficios. Deberán de implementarse políticas claras de acceso a esta zona de la ciudad para alojar mas habitantes en lugar de expulsarlos, provocando fenómenos de vacío, deterioro de servicios, pérdida de población y cambios de usos nocivos para la habitabilidad de la zona.

Una vez revisados con detalle los planes parciales, observamos que en muchos casos, se cuenta con documentos incompletos, con grandes vacíos que no permiten hacer una valoración razonable.

En conclusión, en virtud de no contar con documentos terminados, proponemos que se ponga un alto al proceso de consulta pública para dar tiempo a que los consultores terminen los proyectos de Planes Parciales y una vez que estos estén completos, se reinicie el proceso de consulta, para estar en posibilidad de revisarlos de manera puntual y las observaciones y propuestas a los mismos, no resulten ociosas. Es necesario dar confianza y certidumbre a la ciudadanía.

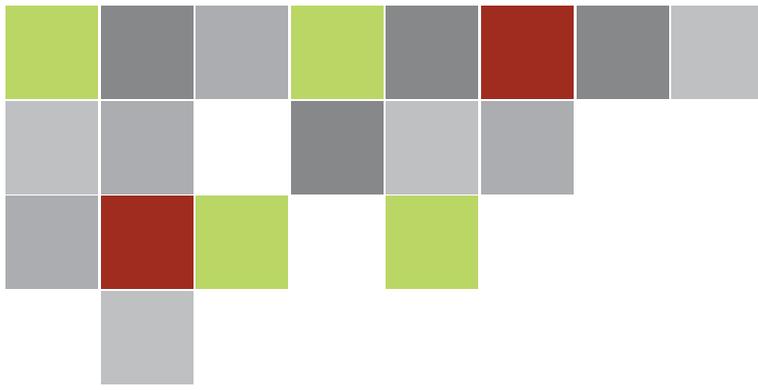
Sin otro particular por el momento, le envío un cordial saludo.

Guadalajara Jalisco, octubre 6 de 2014

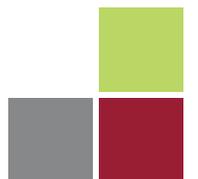
Atentamente

**Ing. Benjamín Cárdenas Chávez**

Vocal titular de Infraestructura del CEDU



# VOCALÍA DE PROMOCIÓN



2014.10.07

## VOCALIA DE PROMOCION

# COMENTARIOS PARA LA CONSULTA DE PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACION Y PLANES PARCIALES DE GUADALAJARA

SEPT-OCT 2014

## La planeación requerida para la Ciudad que queremos

### Panorama:

La operatividad de los Planes de Desarrollo Urbano es limitada, y no existe seguimiento y evaluación a su puesta en práctica

Hay una ausencia crónica de datos metódicamente recabados y centralmente sistematizados, lo cual constituye la base para una toma de decisiones informada y congruente con la heterogénea realidad de los centros urbanos

No contamos con los instrumentos legales y normativos que faciliten el acceso a suelo apto para el desarrollo urbano, definan estándares de ocupación, condicionen la entrega de fondos económicos al seguimiento de un modelo de desarrollo de ciudad que faciliten la coordinación metropolitana y establezcan mecanismos de participación (no solo consulta) ciudadana así como sanciones cuando no se cumpla con lo establecido por los instrumentos de planificación territorial.

No hay capacidad técnica ni financiera en las instituciones públicas (especialmente a nivel municipal) para la adecuada planeación y gestión de la ciudad; en Guadalajara se no cuenta con un instituto de planeación. Esta debilidad institucional dificulta una adecuada gestión del territorio urbano y da pie a la corrupción en la conversión de usos de suelo.

Ha imperado el inadecuado ejercicio de los fondos metropolitanos utilizados en la construcción de grandes obras de infraestructura vehicular orientadas a las periferias urbanas que solo fomenta el uso y abuso del automóvil particular



**Pedimos que el PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION Y LOS PLANES PARCIALES DE LA CIUDAD DE GUADALAJARA, consideren e integren los siguientes aspectos:**

1. que tengan una visión de largo plazo para el desarrollo de la ciudad de Guadalajara, alineada a las políticas del Plan Nacional y Estatal de Desarrollo, que se especifique cuales son las acciones correspondientes, para cumplirlo.
2. que consideren la actualización, mejora y fortalecimiento de mecanismos legales y normativos en lo correspondiente a reglamentos municipales, indicando los reglamentos correspondientes.
3. que se genere la institucionalidad para la coordinación de las políticas de desarrollo urbano mediante el fortalecimiento institucional a nivel Estatal y Municipal
4. que se planteen políticas y acciones para la reorientación de esquemas de financiamiento urbano de la infraestructura y equipamiento.
5. que promuevan canales para el potenciamiento de los canales de participación ciudadana.
6. Una Ciudad adecuadamente conectada donde se privilegie la construcción en sitios baldíos intraurbanos mediante políticas de alzas impositivas a estos sitios baldíos, y beneficios y apoyos cuando se desarrollen.
7. Que se detengan las obras de construcción de autopistas intraurbanas que son verdaderas barreras a la continuidad del tejido urbano.
8. Que se establezcan los lineamientos de ordenamiento mínimo de las Banquetas y zonas peatonales en todos los subdistritos en revisión, privilegiando la accesibilidad universal en todas las banquetas del municipio.
9. Que se integren las ciclovías marcadas en el plan maestro de movilidad motorizada en toda la ciudad.
10. Integrar los Planes y Programas de Ordenamiento Ecológico, Territorial y de Desarrollo Urbano en un solo instrumento de planeación y ordenamiento del territorio que alinee tanto estrategias



# CNEC

Cámara Nacional de  
Empresas de Consultoría

DELEGACIÓN JALISCO

LA INDUSTRIA DEL CONOCIMIENTO

ambientales como urbanas. Vinculando la planeación territorial con estrategias de cambio climático ello implica posicionar la planeación urbana y territorial como una de las herramientas más efectivas para enfrentar las dos grandes vertientes de cambio climático: adaptación y mitigación. En este sentido, la planeación territorial ordena, fortalece y garantiza líneas de acción

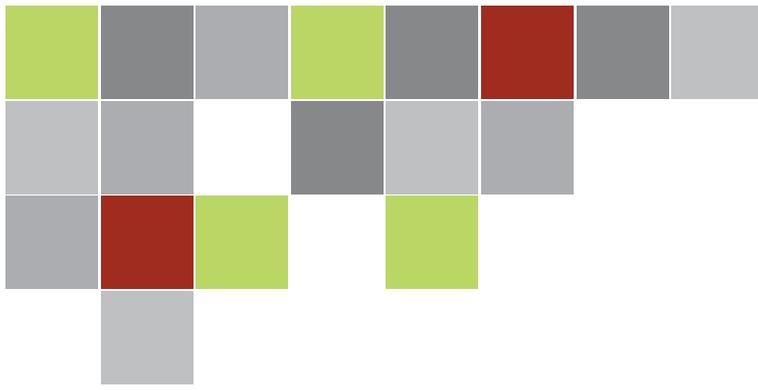
11. Que se establezcan políticas de redensificación a lo largo de los corredores de transporte público existentes (tren ligero y brt) eliminando los requerimientos de cajones de estacionamiento estableciéndolos en 0 cajones en una franja de por lo menos 300 metros del eje del corredor de movilidad.
12. Que se definan los lineamientos para rescate de los espacios verdes en toda la ciudad, parques, andadores, camellones, prohibiendo la concesión de los mismos a particulares que busquen cambiarles el uso de suelo.
13. Que se definan en los correspondientes planes parciales, el uso de los grandes proyectos abiertos denominados "voltea a la barranca", "aguazul" y "parque Morelos" prohibiendo sus cambios de uso de suelo de espacios verdes.
14. Que se definan claramente en todos los distritos cuales son las fincas patrimoniales y no solo polígonos que no responden a una realidad de la ciudad, con sus correspondientes fichas de catalogación tal como se establece en la legislación.
15. Que se clarifiquen en todos los usos habitacionales, la posibilidad de crecimiento vertical para que se evite la especulación y discrecionalidad al tramitar usos de suelo y licencias correspondientes.
16. Que se devuelva al predio donde se pretende desarrollar el denominado desarrollo "ICONIA" en el cruce de la Calzada Independencia y Periférico, su uso de Espacio Verde.

Atentamente

Miguel Zarate Hernández  
Presidente  
Cámara Nacional de Empresas de Consultoría  
Vocal de Promoción  
Consejo estatal de desarrollo urbano

General Coronado # 76 Col. Ladron de Guevara  
C.P. 44600, Guadalajara, Jalisco, Mexico  
01(33) 31214467  
direccion@cnecejalisco.org

[www.cnecejalisco.org](http://www.cnecejalisco.org)



# VOCALÍA DE VIVIENDA



**Arq. Héctor García Curiel**

Coordinador Ejecutivo del CEDU

Presente.-

02 de octubre de 2014

De acuerdo con la Convocatoria de Consulta Pública de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Guadalajara externamos nuestras críticas y propuestas al los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano Zona 1 Centro Metropolitano:

Críticas y propuestas generales a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano:

1. Los Planes no son congruentes con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 del Gobierno Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013.
2. Los Planes Parciales deben establecer las siguientes estrategias y líneas de acción en concordancia con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013, a la Ley General de Asentamientos y a las estrategias y líneas de acción del gobierno federal:
  - a. Incentivar que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre en el interior de los centros urbanos existentes;
  - b. Fomentar una mayor densidad habitacional promoviendo el uso intensivo del suelo, evitando la especulación y subutilización del mismo;
  - c. Promover el financiamiento a viviendas cercanas a fuentes de empleo, equipamiento, transporte, vías de comunicación y con acceso a ser vivíos básicos;
  - d. Estimular la vivienda vertical para lograr el rescate de espacios urbanos y la redensificación que permita un crecimiento ordenado de las ciudades.
  - e. Suscribir convenios de coordinación con órganos y/o entidades, así como con los tres órdenes de gobierno, para consolidar la Política Nacional de Vivienda;
  - f. Celebrar convenios con estados y municipios para identificar, regularizar y aprovechar espacios intraurbanos, periurbanos e interurbanos desocupados;
  - g. Vincular esfuerzos del estado y del municipio con las políticas generales de vivienda para verticalizar, redensificar y fortalecer la infraestructura del mercado;  
y
  - h. Promover la adecuación de la normatividad vigente para que responda a las estrategias de la nueva Política Nacional de Vivienda.

3. De conformidad al punto anterior se deberán de establecer normas de impulso a la Ciudad Compacta y por consiguiente a la vivienda vertical tal como se establece en la política federal en las zonas clasificadas como Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 se permitirá una altura hasta cinco niveles, no solo en predios con frente a Corredores Urbanos, si no al interior de los mismos que cuenten con la infraestructura de abasto y desecho necesaria, con un proyecto de escalonamiento de alturas de la siguiente forma:
  - a. Predios localizados a 350 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.6;
    - Altura de la edificación: más de 9 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 15 m2.
  - b. Predios localizados entre los 350 y 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.7;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.9;
    - Altura de la edificación: hasta 7 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 20 m2.
  - c. Predios localizados a más de 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.8;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.0;
    - Altura de la edificación hasta 5 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 25 m2.
4. Incentivar el uso de fincas de valor patrimonial, cultural y fisonómico estableciendo para este efecto:
  - a. Reducción de hasta el 100% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor patrimonial y cultural;
  - b. Reducción de hasta el 50% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor fisonómico.
5. Incentivar el uso del Transporte Público Consolidado estableciendo las siguientes normas:
  - a. Reducción de hasta el 100% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 350 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
  - b. Reducción de hasta el 75% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 700 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.

6. Incentivar el uso del Transporte No Motorizado o de Bajo Cilindraje, estableciendo que en edificaciones Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 que cuenten con espacios de estacionamiento para motocicletas y/o bicicletas, queden exentos de los requerimientos de cajones de estacionamiento para automóviles.
7. Eliminación el polígono B, de Protección Patrimonial, y en su lugar se debe llevar a cabo el censo y clasificación puntual de las fincas consideradas como patrimoniales, ya que ese polígono inhibe la inversión y el desarrollo en un amplio sector de la ciudad.
8. Eliminar la Norma General 17 “Impacto Urbano Ambiental”, el Estudio de Impacto Urbano Ambiental es innecesario para la autorización del proyecto preliminar, licencia de urbanización, licencia de urbanización y edificación, Ya existen previamente otros instrumentos normativos que contemplan los Impactos al Medio Ambiente como los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Proyectos de Integración Urbana en todos estos se hace la evaluación de los aspectos medio ambientales como: Geología, Edafología, Topografía, Hidrología, Uso Potencial del Suelo, etc. Este requerimiento solo propicia más trámites, encarecimiento de los mismos y propicia la corrupción, por lo que habrá que cancelar esta disposición normativa.

Críticas y propuestas específicas:

Subdistritos Urbanos 01 “Chapultepec Norte” y 02 “Colinas de la Normal”:

1. Todas las zonas marcadas como MIXTAS en el Plano de Zonificación Z-01, en el documento escrito no cuentan con normas de control para usos habitacionales y de conformidad con el Reglamento de zonificación en estas zonas si los permiten.

Subdistrito Urbano 03 “Centro Médico”:

1. La zonas marcadas como: AU21 RN MB-4; AU25 RN RTD MB-4; AU01RN MD-4; AU03 RN MD4; AU09 RN MD4; AU12 RN MD4; AU12 RN PC MD4; AU18 RN MD4; AU22 RN MD4; AU23 RN PH RTD MD4; AU24 RN PH GTD MD4; AU33 RN PC RTD MC4; AU34 RN PC RTD MC4; AU35 RN PC RTD MC4 y AU36 RN PC RTD MC4; en el Plano de Zonificación Z-01, en el documento escrito no cuenta con normas de control para usos habitacionales

Subdistrito Urbano 05 “Centro Histórico”:

1. En las zonas marcadas como Misto Distrital solo se permite el uso habitacional a partir del cuarto nivel, esta disposición aparte de ser difícil de controlar es inoperante y el mercado lo regula de manera natural, por otro lado si se pretende repoblar el centro histórico de Guadalajara esta disposición no solo lo limita sino la inhibe, habrá que cancelar esta disposición y que el uso habitacional pueda ubicarse a partir del segundo nivel.
2. La zonas marcadas como: AU32 RN PH GTD MC-4 y AU34 RN PH GTD MC-4 en le Plano de Zonificación Z-01 y en el documento escrito aparecen como MD.
3. La zonas marcadas como: AU13 PH GTD MD-4 y AU35 RN PH GTD MD-4 en le Plano de Zonificación Z-01 y en el documento escrito aparecen como MB.

Subdistrito Urbano 06 “Analco”:

1. En el Plano de Zonificación Z-01 aparece con el nombre “Javier Mina – Analco” y en el documento escrito “Analco”, habrá que unificar criterios.
2. En las zonas marcadas como: AU01 RN PH GTD MD-4; AU01 RN PH GTD MD-4 y AU07 RN PH GTD MD-4 no se permite el emplazamiento de usos habitacionales habrá que dar la posibilidad de estos usos habitacionales ya que de acuerdo con la normatividad en estas zonas si se permite.
3. En las zonas marcadas como AU03 RN PH GTD MD-4; AU08 RN PH GTD MD-4; AU09 RN PH GTD MD-4; y AU10 RN PH GTD MD-4; en el documento escrito cuentan con dobles normas de control y distintas hay que hacer la corrección.

Subdistrito Urbano 07 “La Moderna”:

1. Las Zonas marcadas como mixtas de tipo: MB y MD en el documento escrito no cuentan con normas de control para los usos habitacionales.

Subdistrito Urbano 08 “Agua Azul”:

2. La zona marcada como: AU01 RN PC RTD MD-4 en el Plano de Zonificación Z-01, en el documento escrito no se localiza por lo que no cuenta con normas de control.
3. La zona marcada como: AU13 RTD MD-4 en el Plano de Zonificación Z-01, en el documento escrito no permite la compatibilidad al uso habitacional, habrá que dar esta posibilidad ya que las franjas de uso mixto distrital de conformidad con el reglamento de zonificación permiten esa posibilidad.
4. Las zonas marcadas como AU02 RN PC GTD MB-4, AU03 RN PC GTD MB-4, AU08 PC MB-4 y AU09 PC MB-4 en el Plano de Zonificación Z-01, en el documento escrito cuentan con doble norma de Índice de edificación (IDE) 45 y 40 m2.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ERICK GONZÁLEZ SANTOS  
VOCAL DE VIVIENDA SUPLENTE**

**Arq. Héctor García Curiel**

Coordinador Ejecutivo del CEDU

Presente.-

02 de octubre de 2014

De acuerdo con la Convocatoria de Consulta Pública de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Guadalajara externamos nuestras críticas y propuestas al los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano Zona 2 Minerva:

Críticas y propuestas generales a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano:

1. Los Planes no son congruentes con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 del Gobierno Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013.
2. Los Planes Parciales deben establecer las siguientes estrategias y líneas de acción en concordancia con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013, a la Ley General de Asentamientos y a las estrategias y líneas de acción del gobierno federal:
  - a. Incentivar que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre en el interior de los centros urbanos existentes;
  - b. Fomentar una mayor densidad habitacional promoviendo el uso intensivo del suelo, evitando la especulación y subutilización del mismo;
  - c. Promover el financiamiento a viviendas cercanas a fuentes de empleo, equipamiento, transporte, vías de comunicación y con acceso a ser vivíos básicos;
  - d. Estimular la vivienda vertical para lograr el rescate de espacios urbanos y la redensificación que permita un crecimiento ordenado de las ciudades.
  - e. Suscribir convenios de coordinación con órganos y/o entidades, así como con los tres órdenes de gobierno, para consolidar la Política Nacional de Vivienda;
  - f. Celebrar convenios con estados y municipios para identificar, regularizar y aprovechar espacios intraurbanos, periurbanos e interurbanos desocupados;
  - g. Vincular esfuerzos del estado y del municipio con las políticas generales de vivienda para verticalizar, redensificar y fortalecer la infraestructura del mercado;  
y
  - h. Promover la adecuación de la normatividad vigente para que responda a las estrategias de la nueva Política Nacional de Vivienda.

3. De conformidad al punto anterior se deberán de establecer normas de impulso a la Ciudad Compacta y por consiguiente a la vivienda vertical tal como se establece en la política federal en las zonas clasificadas como Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 se permitirá una altura hasta cinco niveles, no solo en predios con frente a Corredores Urbanos, si no al interior de los mismos que cuenten con la infraestructura de abasto y desecho necesaria, con un proyecto de escalonamiento de alturas de la siguiente forma:
  - a. Predios localizados a 350 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.6;
    - Altura de la edificación: más de 9 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 15 m<sup>2</sup>.
  - b. Predios localizados entre los 350 y 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.7;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.9;
    - Altura de la edificación: hasta 7 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 20 m<sup>2</sup>.
  - c. Predios localizados a más de 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.8;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.0;
    - Altura de la edificación hasta 5 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 25 m<sup>2</sup>.
4. Incentivar el uso de fincas de valor patrimonial, cultural y fisonómico estableciendo para este efecto:
  - a. Reducción de hasta el 100% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor patrimonial y cultural;
  - b. Reducción de hasta el 50% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor fisonómico.
5. Incentivar el uso del Transporte Público Consolidado estableciendo las siguientes normas:
  - a. Reducción de hasta el 100% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 350 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
  - b. Reducción de hasta el 75% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 700 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.

6. Incentivar el uso del Transporte No Motorizado o de Bajo Cilindraje, estableciendo que en edificaciones Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 que cuenten con espacios de estacionamiento para motocicletas y/o bicicletas, queden exentos de los requerimientos de cajones de estacionamiento para automóviles.
7. Eliminación el polígono B, de Protección Patrimonial, y en su lugar se debe llevar a cabo el censo y clasificación puntual de las fincas consideradas como patrimoniales, ya que ese polígono inhibe la inversión y el desarrollo en un amplio sector de la ciudad.
8. No se desarrollaron los puntos: 3 Bases y Criterios de Ordenamiento Territorial y 4.7 Normas Generales de Control Territorial; estos dos apartados son de vital importancia en el Ordenamiento Territorial ya que el primero establece las bases para que se de el ordenamiento y el segundo establece las normas que estarán sujetas cada uno de los usos y destinos del suelo, sin estos dos apartados No existe fundamento legal para poner en consulta un Plan ya que un vacío legal al no existir las normas y bases del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
9. Eliminar la Norma General 17 “Impacto Urbano Ambiental”, el Estudio de Impacto Urbano Ambiental es innecesario para la autorización del proyecto preliminar, licencia de urbanización, licencia de urbanización y edificación, Ya existen previamente otros instrumentos normativos que contemplan los Impactos al Medio Ambiente como los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Proyectos de Integración Urbana en todos estos se hace la evaluación de los aspectos medio ambientales como: Geología, Edafología, Topografía, Hidrología, Uso Potencial del Suelo, etc. Este requerimiento solo propicia más trámites, encarecimiento de los mismos y propicia la corrupción, por lo que habrá que cancelar esta disposición normativa.

Críticas y propuestas específicas:

Subdistrito Urbano 01 “Colomos”:

1. La zona marcada como: AU12 MD-3 en el Plano de Zonificación Z-01, en el documento escrito no permite la compatibilidad al uso habitacional, habrá que dar esta posibilidad ya que las franjas de uso mixto distrital de conformidad con el reglamento de zonificación permiten esa posibilidad.

Subdistrito Urbano 02 “Colomos Providencia”:

1. La zonas marcadas como: AU20 MD-3; y AU26 MB-2; en el Plano de Zonificación Z-01, en el documento escrito cuentan con dobles normas de control distintas.

Subdistrito Urbano 10 “Bosque de la Victoria”:

1. En el Plano Z-01 el dice Subdistrito Urbano 8 y en el documento escrito 10.
2. Las zonas marcadas como: AU01 RN MD-3; AU02 RN MD-3; y AU03 RN MD-3; en le Plano de Zonificación Z-01, en el documento escrito no permite la compatibilidad al uso habitacional, habrá que dar esta posibilidad ya que las franjas de uso mixto distrital de conformidad con el reglamento de zonificación permiten esa posibilidad.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ERICK GONZÁLEZ SANTOS**  
**VOCAL DE VIVIENDA SUPLENTE**

**Arq. Héctor García Curiel**

Coordinador Ejecutivo del CEDU

Presente.-

02 de octubre de 2014

De acuerdo con la Convocatoria de Consulta Pública de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Guadalajara externamos nuestras críticas y propuestas al los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano Zona 3 Huentitán:

Críticas y propuestas generales a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano:

1. Los Planes no son congruentes con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 del Gobierno Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013.
2. Los Planes Parciales deben establecer las siguientes estrategias y líneas de acción en concordancia con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013, a la Ley General de Asentamientos y a las estrategias y líneas de acción del gobierno federal:
  - a. Incentivar que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre en el interior de los centros urbanos existentes;
  - b. Fomentar una mayor densidad habitacional promoviendo el uso intensivo del suelo, evitando la especulación y subutilización del mismo;
  - c. Promover el financiamiento a viviendas cercanas a fuentes de empleo, equipamiento, transporte, vías de comunicación y con acceso a ser vivíos básicos;
  - d. Estimular la vivienda vertical para lograr el rescate de espacios urbanos y la redensificación que permita un crecimiento ordenado de las ciudades.
  - e. Suscribir convenios de coordinación con órganos y/o entidades, así como con los tres órdenes de gobierno, para consolidar la Política Nacional de Vivienda;
  - f. Celebrar convenios con estados y municipios para identificar, regularizar y aprovechar espacios intraurbanos, periurbanos e interurbanos desocupados;
  - g. Vincular esfuerzos del estado y del municipio con las políticas generales de vivienda para verticalizar, redensificar y fortalecer la infraestructura del mercado;  
y
  - h. Promover la adecuación de la normatividad vigente para que responda a las estrategias de la nueva Política Nacional de Vivienda.
3. De conformidad al punto anterior se deberán de establecer normas de impulso a la Ciudad Compacta y por consiguiente a la vivienda vertical tal como se establece en la política federal en las zonas clasificadas como Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 se permitirá una altura hasta cinco niveles, no solo en predios con frente a Corredores

Urbanos, si no al interior de los mismos que cuenten con la infraestructura de abasto y desecho necesaria, con un proyecto de escalonamiento de alturas de la siguiente forma:

- a. Predios localizados a 350 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.6;
    - Altura de la edificación: más de 9 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 15 m<sup>2</sup>.
  - b. Predios localizados entre los 350 y 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.7;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.9;
    - Altura de la edificación: hasta 7 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 20 m<sup>2</sup>.
  - c. Predios localizados a más de 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.8;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.0;
    - Altura de la edificación hasta 5 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 25 m<sup>2</sup>.
- 4.** Incentivar el uso de fincas de valor patrimonial, cultural y fisonómico estableciendo para este efecto:
- a. Reducción de hasta el 100% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor patrimonial y cultural;
  - b. Reducción de hasta el 50% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor fisonómico.
- 5.** Incentivar el uso del Transporte Público Consolidado estableciendo las siguientes normas:
- a. Reducción de hasta el 100% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 350 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
  - b. Reducción de hasta el 75% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 700 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
- 6.** Incentivar el uso del Transporte No Motorizado o de Bajo Cilindraje, estableciendo que en edificaciones Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 que cuenten con espacios de estacionamiento para motocicletas y/o bicicletas, queden exentos de los requerimientos de cajones de estacionamiento para automóviles.

Críticas y propuestas específicas:

Subdistrito Urbano 03 “Lomas del Paraíso”:

1. La zona marcada como: Espacios Verdes y Abiertos EV-D 02 en el Plano de Zonificación pertenece a un predio particular con registro ante el Instituto Municipal de la Vivienda IMUVI y número de Dictamen del Uso de suelo favorable por Habitacional Plurifamiliar Vertical Densidad Alta (H4-V) con número de expediente 039/D3/E-2014/0769.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ERICK GONZÁLEZ SANTOS  
VOCAL DE VIVIENDA SUPLENTE**

**Arq. Héctor García Curiel**

Coordinador Ejecutivo del CEDU

Presente.-

02 de octubre de 2014

De acuerdo con la Convocatoria de Consulta Pública de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Guadalajara externamos nuestras críticas y propuestas al los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano Zona 4 Oblatos:

Críticas y propuestas generales a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano:

1. Los Planes no son congruentes con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 del Gobierno Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013.
2. Los Planes Parciales deben establecer las siguientes estrategias y líneas de acción en concordancia con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013, a la Ley General de Asentamientos y a las estrategias y líneas de acción del gobierno federal:
  - a. Incentivar que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre en el interior de los centros urbanos existentes;
  - b. Fomentar una mayor densidad habitacional promoviendo el uso intensivo del suelo, evitando la especulación y subutilización del mismo;
  - c. Promover el financiamiento a viviendas cercanas a fuentes de empleo, equipamiento, transporte, vías de comunicación y con acceso a ser vivíos básicos;
  - d. Estimular la vivienda vertical para lograr el rescate de espacios urbanos y la redensificación que permita un crecimiento ordenado de las ciudades.
  - e. Suscribir convenios de coordinación con órganos y/o entidades, así como con los tres órdenes de gobierno, para consolidar la Política Nacional de Vivienda;
  - f. Celebrar convenios con estados y municipios para identificar, regularizar y aprovechar espacios intraurbanos, periurbanos e interurbanos desocupados;
  - g. Vincular esfuerzos del estado y del municipio con las políticas generales de vivienda para verticalizar, redensificar y fortalecer la infraestructura del mercado;  
y
  - h. Promover la adecuación de la normatividad vigente para que responda a las estrategias de la nueva Política Nacional de Vivienda.

3. De conformidad al punto anterior se deberán de establecer normas de impulso a la Ciudad Compacta y por consiguiente a la vivienda vertical tal como se establece en la política federal en las zonas clasificadas como Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 se permitirá una altura hasta cinco niveles, no solo en predios con frente a Corredores Urbanos, si no al interior de los mismos que cuenten con la infraestructura de abasto y desecho necesaria, con un proyecto de escalonamiento de alturas de la siguiente forma:
  - a. Predios localizados a 350 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.6;
    - Altura de la edificación: más de 9 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 15 m<sup>2</sup>.
  - b. Predios localizados entre los 350 y 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.7;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.9;
    - Altura de la edificación: hasta 7 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 20 m<sup>2</sup>.
  - c. Predios localizados a más de 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.8;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.0;
    - Altura de la edificación hasta 5 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 25 m<sup>2</sup>.
4. Incentivar el uso de fincas de valor patrimonial, cultural y fisonómico estableciendo para este efecto:
  - a. Reducción de hasta el 100% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor patrimonial y cultural;
  - b. Reducción de hasta el 50% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor fisonómico.
5. Incentivar el uso del Transporte Público Consolidado estableciendo las siguientes normas:
  - a. Reducción de hasta el 100% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 350 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
  - b. Reducción de hasta el 75% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 700 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.

6. Incentivar el uso del Transporte No Motorizado o de Bajo Cilindraje, estableciendo que en edificaciones Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 que cuenten con espacios de estacionamiento para motocicletas y/o bicicletas, queden exentos de los requerimientos de cajones de estacionamiento para automóviles.

Críticas y propuestas específicas:

Subdistrito Urbano 04 “Balcones”:

1. Las zonas marcadas como: AU07 MB-4; AU011 MB-4; AU21 MB-4; AU28 MB-4; AU29 MB-4; AU36 MB-4; AU37 MB-4 y AU43 MB-4 en el Plano de Zonificación, en el documento escrito no permite la compatibilidad al uso habitacional vertical de tipo H4-V, habrá que dar esta posibilidad ya que las franjas de uso mixto barrial de conformidad con el reglamento de zonificación permiten esa posibilidad.
2. Las zonas marcadas como: AU36 MB-4; y AU43 MB-4 en el Plano de Zonificación, en el documento escrito establece doble normas de control.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ERICK GONZÁLEZ SANTOS**  
**VOCAL DE VIVIENDA SUPLENTE**

**Arq. Héctor García Curiel**

Coordinador Ejecutivo del CEDU

Presente.-

02 de octubre de 2014

De acuerdo con la Convocatoria de Consulta Pública de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Guadalajara externamos nuestras críticas y propuestas al los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano Zona 5 Olímpica:

Críticas y propuestas generales a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano:

1. Los Planes no son congruentes con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 del Gobierno Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013.
2. Los Planes Parciales deben establecer las siguientes estrategias y líneas de acción en concordancia con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013, a la Ley General de Asentamientos y a las estrategias y líneas de acción del gobierno federal:
  - a. Incentivar que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre en el interior de los centros urbanos existentes;
  - b. Fomentar una mayor densidad habitacional promoviendo el uso intensivo del suelo, evitando la especulación y subutilización del mismo;
  - c. Promover el financiamiento a viviendas cercanas a fuentes de empleo, equipamiento, transporte, vías de comunicación y con acceso a ser vivíos básicos;
  - d. Estimular la vivienda vertical para lograr el rescate de espacios urbanos y la redensificación que permita un crecimiento ordenado de las ciudades.
  - e. Suscribir convenios de coordinación con órganos y/o entidades, así como con los tres órdenes de gobierno, para consolidar la Política Nacional de Vivienda;
  - f. Celebrar convenios con estados y municipios para identificar, regularizar y aprovechar espacios intraurbanos, periurbanos e interurbanos desocupados;
  - g. Vincular esfuerzos del estado y del municipio con las políticas generales de vivienda para verticalizar, redensificar y fortalecer la infraestructura del mercado;  
y
  - h. Promover la adecuación de la normatividad vigente para que responda a las estrategias de la nueva Política Nacional de Vivienda.

3. De conformidad al punto anterior se deberán de establecer normas de impulso a la Ciudad Compacta y por consiguiente a la vivienda vertical tal como se establece en la política federal en las zonas clasificadas como Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 se permitirá una altura hasta cinco niveles, no solo en predios con frente a Corredores Urbanos, si no al interior de los mismos que cuenten con la infraestructura de abasto y desecho necesaria, con un proyecto de escalonamiento de alturas de la siguiente forma:
  - a. Predios localizados a 350 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.6;
    - Altura de la edificación: más de 9 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 15 m<sup>2</sup>.
  - b. Predios localizados entre los 350 y 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.7;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.9;
    - Altura de la edificación: hasta 7 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 20 m<sup>2</sup>.
  - c. Predios localizados a más de 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.8;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.0;
    - Altura de la edificación hasta 5 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 25 m<sup>2</sup>.
4. Incentivar el uso de fincas de valor patrimonial, cultural y fisonómico estableciendo para este efecto:
  - a. Reducción de hasta el 100% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor patrimonial y cultural;
  - b. Reducción de hasta el 50% del requerimiento de cajones de estacionamiento para las edificaciones catalogadas con valor fisonómico.
5. Incentivar el uso del Transporte Público Consolidado estableciendo las siguientes normas:
  - a. Reducción de hasta el 100% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 350 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
  - b. Reducción de hasta el 75% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 700 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.

6. Incentivar el uso del Transporte No Motorizado o de Bajo Cilindraje, estableciendo que en edificaciones Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 que cuenten con espacios de estacionamiento para motocicletas y/o bicicletas, queden exentos de los requerimientos de cajones de estacionamiento para automóviles.
7. No se desarrollaron los puntos: 3.2 Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento y 3.6 Normas Generales de Control Territorial; estos dos apartados son de vital importancia en el Ordenamiento Territorial ya que el primero establece las bases para que se de el ordenamiento y el segundo establece las normas que estarán sujetas cada uno de los usos y destinos del suelo, sin estos dos apartados No existe fundamento legal para poner en consulta un Plan ya que un vacío legal al no existir las normas y bases del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
8. Eliminar la Norma General 17 “Impacto Urbano Ambiental”, el Estudio de Impacto Urbano Ambiental es innecesario para la autorización del proyecto preliminar, licencia de urbanización, licencia de urbanización y edificación, Ya existen previamente otros instrumentos normativos que contemplan los Impactos al Medio Ambiente como los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Proyectos de Integración Urbana en todos estos se hace la evaluación de los aspectos medio ambientales como: Geología, Edafología, Topografía, Hidrología, Uso Potencial del Suelo, etc. Este requerimiento solo propicia más trámites, encarecimiento de los mismos y propicia la corrupción, por lo que habrá que cancelar esta disposición normativa.
9. Se establece una doble normatividad para el caso del Coeficiente de Utilización del Suelo CUS, uno como CUS base y otro como CUS Máximo, el que para alcanzar este nivel máximo será necesario la adquisición de los derechos de desarrollo, este viola el Principio de Legalidad en el Ordenamiento Jurídico Mexicano, la Suprema Corte de Justicia de la Nación a determinado que el mencionado CUS Máximo viola el principio de legalidad tributaria. Por lo anteriormente expuesto deberá de cancelarse el CUS Máximo.

Críticas y propuestas específicas:

Subdistrito Urbano 04 “San Andrés”:

1. Eliminación el polígono marcado como: PF, de Protección a la Fisonomía, y en su lugar se debe llevar a cabo el censo y clasificación puntual de las fincas consideradas como patrimoniales o con carácter fisonómico ya que ese polígono inhibe la inversión y el desarrollo en un amplio sector del Subdistrito.

Subdistrito Urbano 06 “Medrano”:

1. Eliminación el polígono marcado como: PF, de Protección a la Fisonomía, y en su lugar se debe llevar a cabo el censo y clasificación puntual de las fincas consideradas como patrimoniales o con carácter fisonómico ya que ese polígono inhibe la inversión y el desarrollo en un amplio sector del Subdistrito.

Subdistrito Urbano 07 “González Gallo”:

1. Las zonas marcadas como: AU01 RN MD-4; AU11 RN MD-4; y AU20 RN MD-4; en le Plano de Zonificación Z-01, en el documento escrito no permite la compatibilidad al uso habitacional plurifamiliar vertical tipo H4-V, habrá que dar esta posibilidad ya que las franjas de uso mixto distrital de conformidad con el reglamento de zonificación permiten esa posibilidad.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ERICK GONZÁLEZ SANTOS  
VOCAL DE VIVIENDA SUPLENTE**

**Arq. Héctor García Curiel**

Coordinador Ejecutivo del CEDU

Presente.-

02 de octubre de 2014

De acuerdo con la Convocatoria de Consulta Pública de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Guadalajara externamos nuestras críticas y propuestas al los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano Zona 6 Tetlán:

Críticas y propuestas generales a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano:

1. Los Planes no son congruentes con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 del Gobierno Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013.
2. Los Planes Parciales deben establecer las siguientes estrategias y líneas de acción en concordancia con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013, a la Ley General de Asentamientos y a las estrategias y líneas de acción del gobierno federal:
  - a. Incentivar que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre en el interior de los centros urbanos existentes;
  - b. Fomentar una mayor densidad habitacional promoviendo el uso intensivo del suelo, evitando la especulación y subutilización del mismo;
  - c. Promover el financiamiento a viviendas cercanas a fuentes de empleo, equipamiento, transporte, vías de comunicación y con acceso a ser vivíos básicos;
  - d. Estimular la vivienda vertical para lograr el rescate de espacios urbanos y la redensificación que permita un crecimiento ordenado de las ciudades.
  - e. Suscribir convenios de coordinación con órganos y/o entidades, así como con los tres órdenes de gobierno, para consolidar la Política Nacional de Vivienda;
  - f. Celebrar convenios con estados y municipios para identificar, regularizar y aprovechar espacios intraurbanos, periurbanos e interurbanos desocupados;
  - g. Vincular esfuerzos del estado y del municipio con las políticas generales de vivienda para verticalizar, redensificar y fortalecer la infraestructura del mercado;  
y
  - h. Promover la adecuación de la normatividad vigente para que responda a las estrategias de la nueva Política Nacional de Vivienda.

3. De conformidad al punto anterior se deberán de establecer normas de impulso a la Ciudad Compacta y por consiguiente a la vivienda vertical tal como se establece en la política federal en las zonas clasificadas como Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 se permitirá una altura hasta cinco niveles, no solo en predios con frente a Corredores Urbanos, si no al interior de los mismos que cuenten con la infraestructura de abasto y desecho necesaria, con un proyecto de escalonamiento de alturas de la siguiente forma:
  - a. Predios localizados a 350 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.6;
    - Altura de la edificación: más de 9 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 15 m<sup>2</sup>.
  - b. Predios localizados entre los 350 y 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.7;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.9;
    - Altura de la edificación: hasta 7 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 20 m<sup>2</sup>.
  - c. Predios localizados a más de 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.8;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.0;
    - Altura de la edificación hasta 5 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 25 m<sup>2</sup>.
4. Incentivar el uso del Transporte Público Consolidado estableciendo las siguientes normas:
  - a. Reducción de hasta el 100% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 350 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
  - b. Reducción de hasta el 75% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 700 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
5. Incentivar el uso del Transporte No Motorizado o de Bajo Cilindraje, estableciendo que en edificaciones Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 que cuenten con espacios de estacionamiento para motocicletas y/o bicicletas, queden exentos de los requerimientos de cajones de estacionamiento para automóviles.

Críticas y propuestas específicas:

Subdistrito Urbano 02 “Presa de Osorio”:

1. El Plano de Zonificación no establece ninguna utilización del suelo, por lo tanto no existe ninguna norma que relacione el documento escrito con el gráfico, no podemos emitir ningún juicio, comentario o crítica ya que no hay Plan a Consultar.

Subdistrito Urbano 03 “San Rafael”:

1. Pare de la zona marcada como: Espacios Urbano EU-D 02 en el Plano de Zonificación colindante al Club Chivas en la zona de Tetlán pertenece a un predio particular con Dictamen del Uso de suelo favorable para Habitacional Plurifamiliar Vertical, con número de expedientes 039/D3/E-2012/0531 y 039/D6/E-2014/0598.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ERICK GONZÁLEZ SANTOS**  
**VOCAL DE VIVIENDA SUPLENTE**

**Arq. Héctor García Curiel**

Coordinador Ejecutivo del CEDU

Presente.-

02 de octubre de 2014

De acuerdo con la Convocatoria de Consulta Pública de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Guadalajara externamos nuestras críticas y propuestas al los Planes Parciales de Desarrollo Urbano del Distrito Urbano Zona 7 Cruz del Sur:

Críticas y propuestas generales a los Planes Parciales de Desarrollo Urbano:

1. Los Planes no son congruentes con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 del Gobierno Federal publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013.
2. Los Planes Parciales deben establecer las siguientes estrategias y líneas de acción en concordancia con el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2013-2018 publicado en el Diario Oficial de la Federación el 16 de diciembre del 2013, a la Ley General de Asentamientos y a las estrategias y líneas de acción del gobierno federal:
  - a. Incentivar que el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre en el interior de los centros urbanos existentes;
  - b. Fomentar una mayor densidad habitacional promoviendo el uso intensivo del suelo, evitando la especulación y subutilización del mismo;
  - c. Promover el financiamiento a viviendas cercanas a fuentes de empleo, equipamiento, transporte, vías de comunicación y con acceso a ser vivíos básicos;
  - d. Estimular la vivienda vertical para lograr el rescate de espacios urbanos y la redensificación que permita un crecimiento ordenado de las ciudades.
  - e. Suscribir convenios de coordinación con órganos y/o entidades, así como con los tres órdenes de gobierno, para consolidar la Política Nacional de Vivienda;
  - f. Celebrar convenios con estados y municipios para identificar, regularizar y aprovechar espacios intraurbanos, periurbanos e interurbanos desocupados;
  - g. Vincular esfuerzos del estado y del municipio con las políticas generales de vivienda para verticalizar, redensificar y fortalecer la infraestructura del mercado;  
y
  - h. Promover la adecuación de la normatividad vigente para que responda a las estrategias de la nueva Política Nacional de Vivienda.

3. De conformidad al punto anterior se deberán de establecer normas de impulso a la Ciudad Compacta y por consiguiente a la vivienda vertical tal como se establece en la política federal en las zonas clasificadas como Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 se permitirá una altura hasta cinco niveles, no solo en predios con frente a Corredores Urbanos, si no al interior de los mismos que cuenten con la infraestructura de abasto y desecho necesaria, con un proyecto de escalonamiento de alturas de la siguiente forma:
  - a. Predios localizados a 350 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.6;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.6;
    - Altura de la edificación: más de 9 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 15 m<sup>2</sup>.
  - b. Predios localizados entre los 350 y 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.7;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.9;
    - Altura de la edificación: hasta 7 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 20 m<sup>2</sup>.
  - c. Predios localizados a más de 700 metros de un Corredor Urbano:
    - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.8;
    - Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 4.0;
    - Altura de la edificación hasta 5 niveles;
    - Cajones de estacionamiento por unidad de vivienda: 0.25;
    - Índice de Edificación (IDE): 25 m<sup>2</sup>.
4. Incentivar el uso del Transporte Público Consolidado estableciendo las siguientes normas:
  - a. Reducción de hasta el 100% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 350 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
  - b. Reducción de hasta el 75% de los requerimientos de cajones de estacionamiento para las edificaciones que se encuentren a localizadas a una distancia igual o menor de 700 metros del eje del Corredor Urbano que cuente en operación un Sistema de Transporte Público Consolidado.
5. Incentivar el uso del Transporte No Motorizado o de Bajo Cilindraje, estableciendo que en edificaciones Habitacionales de Densidad Alta de tipo H4 que cuenten con espacios de estacionamiento para motocicletas y/o bicicletas, queden exentos de los requerimientos de cajones de estacionamiento para automóviles.

6. No se desarrollaron los puntos: 3.2 Acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento y 3.6 Normas Generales de Control Territorial; estos dos apartados son de vital importancia en el Ordenamiento Territorial ya que el primero establece las bases para que se de el ordenamiento y el segundo establece las normas que estarán sujetas cada uno de los usos y destinos del suelo, sin estos dos apartados No existe fundamento legal para poner en consulta un Plan ya que un vacío legal al no existir las normas y bases del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
7. Eliminar la Norma General 17 “Impacto Urbano Ambiental”, el Estudio de Impacto Urbano Ambiental es innecesario para la autorización del proyecto preliminar, licencia de urbanización, licencia de urbanización y edificación, Ya existen previamente otros instrumentos normativos que contemplan los Impactos al Medio Ambiente como los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Proyectos de Integración Urbana en todos estos se hace la evaluación de los aspectos medio ambientales como: Geología, Edafología, Topografía, Hidrología, Uso Potencial del Suelo, etc. Este requerimiento solo propicia más trámites, encarecimiento de los mismos y propicia la corrupción, por lo que habrá que cancelar esta disposición normativa.
8. Se establece una doble normatividad para el caso del Coeficiente de Utilización del Suelo CUS, uno como CUS base y otro como CUS Máximo, el que para alcanzar este nivel máximo será necesario la adquisición de los derechos de desarrollo, este viola el Principio de Legalidad en el Ordenamiento Jurídico Mexicano, la Suprema Corte de Justicia de la Nación a determinado que el mencionado CUS Máximo viola el principio de legalidad tributaria. Por lo anteriormente expuesto deberá de cancelarse el CUS Máximo.

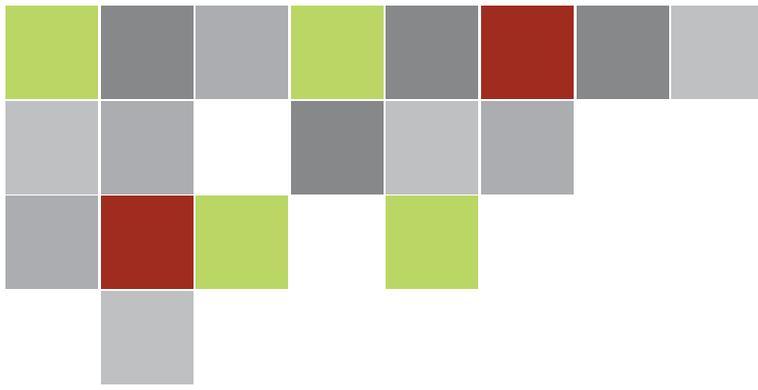
Críticas y propuestas específicas:

Subdistrito Urbano 06 “Sauz - Cruz del Sur”:

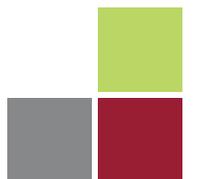
1. Existe dos zonas distintas con la misma clave AU 30 MB-4.

**ATENTAMENTE**

**ARQ. ERICK GONZÁLEZ SANTOS**  
**VOCAL DE VIVIENDA SUPLENTE**



# VOCALÍA DE LEGISLACIÓN Y TRÁMITES



## Opinión especializada

de los integrantes de la Vocalía de Legislación y Trámites  
e invitados especiales con relación a la consulta pública  
de los Planes Parciales del Municipio de Guadalajara

En la Sesión IV de la Vocalía de Legislación y Trámites del Consejo Estatal de Desarrollo Urbano (CEDU), llevada a cabo el día jueves 25 de septiembre del año en curso, de 9:30 a 11:00 horas en el salón Prisciliano Sánchez del Congreso del Estado de Jalisco, se presentaron observaciones al proceso de consulta pública, así como, al contenido de los planes parciales de desarrollo urbano del municipio de Guadalajara.

A esta reunión asistieron, el Diputado José Trinidad Padilla López, Vocal de Legislación y Trámites, el Arq. Héctor García Curiel, Coordinador Ejecutivo del CEDU, la Vocal Suplente, Lic. Lizette Flores Núñez, así como, los integrantes de la vocalía antes citada: Ing. Alfonso Pimentel Castillón del Colegio de Ingenieros Mecánicos y Electricistas, Lic. Gilberto Hernández Guerrero de la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR) y Lic. Alejandro Romero Hernández del Colegio de Notarios. De igual manera, estuvieron presentes en la reunión invitados especiales: Dr. Daniel González Romero, Presidente de SOMECITES, el Arq. Marcos Pineda Cruz de la Comisión de Planeación Urbana (COPLAUR), Lic. Augusto Llamas López Director de Desarrollo Urbano del Instituto Jalisciense de la Vivienda (IJALVI), el Lic. Adrián Fabricio León Castro de la misma dependencia; y la Dra. Elizabeth Padilla Etienne, asesor de la Comisión de Desarrollo Urbano, del Congreso del Estado.

La sesión se enfocó en el análisis del proceso de consulta ciudadana orientado a las cuestiones que establece el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

En un contexto general, los asistentes coincidieron en la existencia de inconsistencias entre lo representado en los documentos gráficos y lo plasmado en el documento escrito, lo cual permite identificar un diagnóstico y no el proyecto de los planes parciales de Guadalajara. En ese sentido, el representante de COPLAUR, aseveró que en los documentos de los planes parciales se identificaron algunas deficiencias y que se están recabando todas las observaciones para presentarlas a la Comisión Edilicia de Planeación, instancia que actualmente lleva el control de estos comentarios. Lo anterior, para tener como producto, un instrumento de planeación en beneficio de la ciudad y sus habitantes.

Enseguida se enumeran las preguntas y propuestas de los integrantes de la Vocalía de Legislación y Trámites

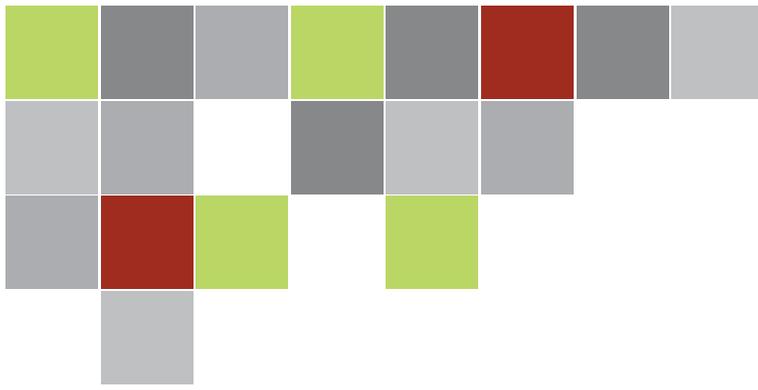
1. Si bien el procedimiento de la consulta pública, para dar a conocer los planes parciales de los distintos municipios del Estado de Jalisco, está estipulado en el Código Urbano ¿Por qué este procedimiento no se hizo con apego a los lineamientos que marca el Código?

2. No existe un proyecto de los planes parciales, parece que están en una etapa de diagnóstico y se identifica como un análisis poco apegado a la realidad, ya que tanto el equipamiento como las infraestructuras no son las que realmente existen, a demás de tener zonas despobladas. Pareciera que este proyecto se está realizando a la par de la consulta.
3. Específicamente, en los planes parciales, el documento gráfico se queda corto junto a lo plasmado en el documento escrito. A demás de que la zonificación debería de estar orientada a un nivel más alto que el distrital, por las características de las actividades en arterias principales. Por su parte, COPLAUR sostiene que los niveles no excluyen actividades en las zonas de los corredores más importantes de la ciudad. Lo que falta es control normativo al momento de ejecutar los planes. En ese sentido, el tema de la participación ciudadana es sobre todo “un reclamo” de los habitantes, por los cambios de actividades y de usos de suelo, y no solamente en temas de planeación, también de seguridad entre muchos otros. Esto recae en la falta de seguimiento y evaluación de los instrumentos de planeación, planteado en el programa municipal de desarrollo urbano.
4. La diferencia entre un uso del suelo barrial y uno distrital es solamente la línea que divide a un predio de otro, siendo el problema, el acotamiento por predios individualmente. El derecho que todos tenemos a las decisiones individuales cambian según lo plasmado en los planes y su zonificación. Esto genera fuertes desequilibrios, en el valor de los predios, cuando la dinámica de las zonas va cambiando, en relación a las actividades de las principales arterias.
5. Los tiempos del desarrollo de la ciudad no son los mismos que los que tiene la administración de la misma. La consulta es una simulación, ya que por los tiempos tan cortos no es posible hacer una evaluación de los anteriores. La planeación se ha hecho para pensar lo que queremos que suceda y esta cuestión no se refleja en estos instrumentos. En el plan no aparecen las estrategias para lograr los procesos de transformación económica de la ciudad, tratándola de manera estática, cuando debería de ser dinámica.
6. Cambiar la composición de los instrumentos de planeación para que sean más flexibles al momento de las tomas de decisiones. Y que los tribunales no sean los que determinen las acciones de la ciudad.
7. Se propone un elemento innovador para mejorar la propuesta de los planes parciales de Guadalajara, determinando un periodo de análisis de consulta de la consulta

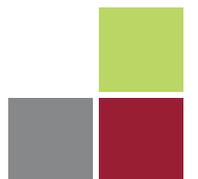
ciudadana, que pudiera ser elaborado por el CEDU, para dar tiempo y complementar los planes. No es bueno tener unos planes hechos al vapor cuando se puede elaborar un instrumento de calidad.

8. Se propone al Ayuntamiento de Guadalajara para que en una sesión de cabildo, se invite a un grupo de expertos en la materia (planeación del urbanismo) para explicar que la ciudad no es del cabildo es de los ciudadanos y los tiempos para el desarrollo no son iguales para ambos.

Finalmente, las inquietudes y propuestas fueron recabadas por el Arq. Marcos Pineda quien concluyó diciendo que efectivamente el municipio de Guadalajara no ha permitido el cambio en sus instrumentos de planeación urbana, careciendo estos de flexibilidad. Y puntualizó que se proponga a la Comisión Edilicia del municipio, el tiempo que se necesita prolongar el análisis de la consulta para obtener un producto de calidad.



# VOCALÍA DE PATRIMONIO CULTURAL Y NATURAL



## **Minuta de la 5° Sesión de Trabajo de la Vocalía de Patrimonio Cultural y Natural del CEDU.**

**Fecha:** 30 de Septiembre de 2014

**Sede:** Sala de Juntas de la Casa Vallarta.

**Hora:** 10:00-12:30 hrs.

**Tema:** Consulta PLANES PARCIALES DE GUADALAJARA

### **Asistentes a la reunión**

Dra. María de Guadalupe Zepeda Martínez. **Vocal de Patrimonio Cultural y Natural INAH-ICOMOS**

Dr. Ignacio Gómez Arriola. **Consejero Suplente del ICOMOS**

Arq. J. de Jesús Hernández Padilla. **Consejero Suplente de la CANACO**

Ing. Jacinto de la O Campos. **Director de Planeación Urbana municipal SEMADET**

Lic. Mónica Ocegüera Ruvalcaba. **Cámara de la Propiedad Urbana de Jalisco** Consejo Suplente

José Macías Navarro. **Director General de Infraestructura vial de la Secretaría de Movilidad**

Arq. Genaro de Silva. **Representante de Coplaur Guadalajara.**

Arq. Tania Villanueva Veloz. **Coplaur Guadalajara.**

Mtro. Julio César Herrera Osuna. **Director de Patrimonio Artístico e Histórico de la Secretaría de Cultura.**

Arq. Bertha Violeta Ponce Sánchez y Ortega. **Dirección de Patrimonio Histórico Y Artística**

Arq. Gabriela Venzor Pérez. **Perito A. Dirección de Patrimonio Artístico Histórico.**

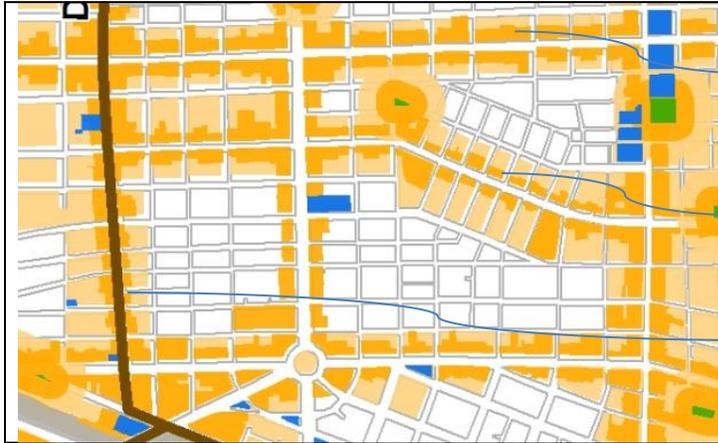
Lic. Isela López López. **Secretaria del Comité de Jalisco del ICOMOS MEXICANO A.C.**

La sesión inició con un saludo de la Dra. María de Guadalupe Zepeda, quien agradeció la hospitalidad del Arq. García Curiel para sesionar en Casa Vallarta. Expuso que la importancia de revisar los planes Parciales de Guadalajara, estribaba en la inclusión de los requerimientos que demanda la protección del patrimonio arquitectónico que se visualiza específicamente en los planes parciales A y B que corresponden al Centro Histórico de Guadalajara y la Zona de la Minerva, para tal efecto los participantes ponentes a señalar las observaciones fueron:

Arq. Julio César Herrera Osuna, Director de Patrimonio Artístico e Histórico, la Arq. Violeta Ponce Sánchez y Ortega y la Arq. Gabriela Venzor de la Dirección de Patrimonio Artístico e Histórico de la Secretaría de Cultura del Estado de Jalisco presentaron las siguientes observaciones:

#### Observaciones generales a los Planes Parciales de Urbanización 2014:

- El inventario se está contemplando en la etapa de diagnóstico pero no se observan en las estrategias del plan de desarrollo urbano del centro de población ni en los planes parciales correspondientes.
- Dentro del documento de los objetivos y líneas estratégicas, se identifican seis problemáticas incluyendo al Patrimonio edificado y revitalización de barrios como una de ellas, sin embargo en la descripción del tema no se describe la problemática, pero si se propone el establecimiento y políticas para el fomento de la vivienda de objetivo social, que nada tiene que ver con la conservación del patrimonio.
- Si bien se identifican las áreas de protección en las estrategias (perímetro A y B de protección al patrimonio cultural urbano) no se toman en cuenta ya que en las avenidas principales que cruzan esta delimitación, la densidad se contraponen con muchos inmuebles patrimoniales que en esa zona se identifican. Caso específico de Avenida Juárez- Vallarta, La Paz, López Cotilla, Javier Mina, Republica etc.
- No se reconoce ni se implementa el *Plan Parcial de Urbanización de la Zona Aledaña al Antiguo Hospicio Cabañas* elaborado para la protección del edificio Instituto Cultural Cabañas ( publicado el 5 de diciembre de 1998 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco), que forma parte del expediente de la Declaratoria como Patrimonio Mundial del mismo; por lo anterior se deberán realizar las equivalencias necesarias para la adaptación en cuanto a usos y dimensiones de lotes guardando congruencia con el Reglamento de Zonificación Urbana del Municipio de Guadalajara vigentes, pero manteniendo la intensidad de construcción en plan parcial mencionado, siendo las adecuaciones pactadas durante el *Acuerdo sobre Alturas , Usos y Niveles de Intensidad para los Planes de desarrollo Urbano de Guadalajara incluidos dentro del Perímetro A de Protección al Patrimonio Histórico* signado el 28 de junio de 2012, el cual se anexa al presente documento.
- Es importante que se incluya una leyenda que diga” En la presencia de inmuebles de valor patrimonial y en sus paramentos colindantes, las alturas máximas permitidas serán determinadas por el valor del mismo, además que se deberá demostrar que la altura contemplada no afecta al patrimonio ni a sus colindancias.”
- Se deberá incluir el inventario del Patrimonio Cultural Edificado del perímetro “B”.
- Sigue habiendo una discrepancia entre los usos de suelos permitidos y las zonas de protección. Ejemplo puntual los estacionamientos en inmuebles considerados con valor patrimonial.

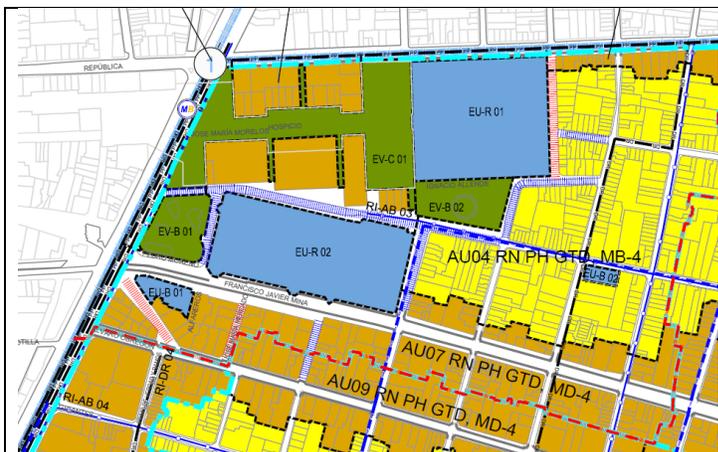


Aquí observamos el corredor intensidad alta sobre las casonas de Av. Vallarta.

O sobre avenida la Paz que más bien va impactar a las avenidas colindantes, como Libertad.

En Avenida Américas sucede lo mismo y así en muchas otras.

D1-SD06-Z01 Javier Mina - Anlco



GENERAL DEL SUELO	HABITACIONALES	ALCOTER	DENSIDAD MEDIA DENSIDAD ALTA	TH-3 TH-4
		Densidad Mínima	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR HORIZONTAL PLURIFAMILIAR VERTICAL	H1-U H1-H H1-V
			UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR HORIZONTAL PLURIFAMILIAR VERTICAL	H2-U H2-H H2-V
		Densidad Media	UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR HORIZONTAL PLURIFAMILIAR VERTICAL	H3-U H3-H H3-V
			UNIFAMILIAR PLURIFAMILIAR HORIZONTAL PLURIFAMILIAR VERTICAL	H4-U H4-H H4-V
		MIXTOS	Barrial	INTENSIDAD MINIMA INTENSIDAD BAJA INTENSIDAD MEDIA INTENSIDAD ALTA
	INTENSIDAD MINIMA INTENSIDAD BAJA INTENSIDAD MEDIA INTENSIDAD ALTA			MD-1 MD-2 MD-3 MD-4
	Distrital		INTENSIDAD MINIMA INTENSIDAD BAJA INTENSIDAD MEDIA INTENSIDAD ALTA	MC-1 MC-2 MC-3 MC-4
			INTENSIDAD MINIMA INTENSIDAD BAJA INTENSIDAD MEDIA INTENSIDAD ALTA	MR
	Regional			
	OS		COMERCIAL Y DE SERVICIOS VECINAL	CS-V

Área del Hospicio Cabañas afectada

No aparece la relación de los planos del inventario con la zona de trabajo ponen otra área.

Carpeta	del	D1-SD06-Z01	Clasificación de áreas por inmuebles en la carpeta del D1-SD06-Z01 aparece un área cerca de la Avenida Federalismo y Vallarta por tanto no corresponde al área de estudio.
---------	-----	-------------	--



Por parte Dr. Ignacio Gómez Arriola presentó la revisión de los planes parciales con referencia al perímetro 1 del Centro Histórico donde señaló las siguientes cuestiones:

### **Las edificaciones verticales y la arquitectura patrimonial**

La construcción de edificios de varios niveles en zonas patrimoniales marcadamente horizontales han hecho que valiosos inmuebles pierdan su escala y su significación urbana.

Se puede considerar, utilizando una expresión coloquial, que la arquitectura de valor patrimonial se convierte en “zapatos” de los edificios altos.

Se afecta su esencia y su escala.



### **Los planes parciales podrían poner en riesgo la declaratoria del Hospicio Cabañas como Patrimonio Cultural de la Humanidad**

Las alturas permisibles planteadas en los aún no actualizados planes parciales correspondientes al Centro Histórico de Guadalajara por parte del H. Ayuntamiento de Guadalajara son de uso MIXTO INTENSIDAD ALTA, es decir que permiten edificios altos en los “ejes urbanos”.

Estas alturas afectarían, en caso de ser edificadas, seriamente el perfil histórico de la ciudad.

En ellos se autorizan construcciones verticales en las inmediaciones del monumento declarado en 1997 como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO.

### **Los compromisos planteados en la declaratoria del Hospicio Cabañas**

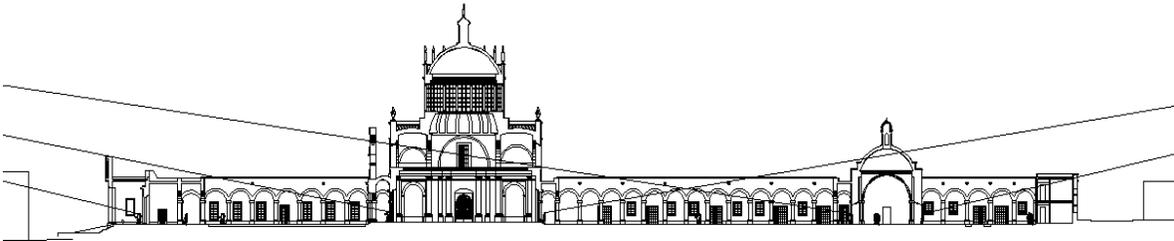
Cuando se hicieron los estudios preparatorios para la inscripción del valioso inmueble en la Lista del Patrimonio Mundial se pusieron varias condicionantes:

- *Que se desocupara el inmueble de oficinas burocráticas*
- *Que se recuperara la imagen original del monumento restituyéndole sus aplanados a los muros.*
- *Que se retiraran algunas bodegas y tejabanos de la parte posterior.*
- *Que se eliminara un área de estacionamiento interior.*
- *Que se mejorara la imagen urbana del contexto inmediato al inmueble.*
- ***Y que se regularan las alturas de la construcción en las manzanas aledañas a fin de no afectar las visuales internas en patios y su jerarquía urbana.***
- **Los compromisos ante la UNESCO**
- Para dar cumplimiento a la condicionante de regulación de las alturas de la construcción se elaboró en colaboración entre la Secretaria de Cultura de Jalisco y el H. Ayuntamiento de Guadalajara un “**Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona aledaña al Hospicio Cabañas / Barrio del Alacrán**”, a fin de que desde ninguno de los 23 patios interiores del Cabañas se pudiera ver algún edificio, dejando las perspectivas de sus espacios interiores absolutamente limpias.
- Se mantiene vigente este instrumento urbanístico para la UNESCO.



### La declaratoria de la UNESCO en riesgo

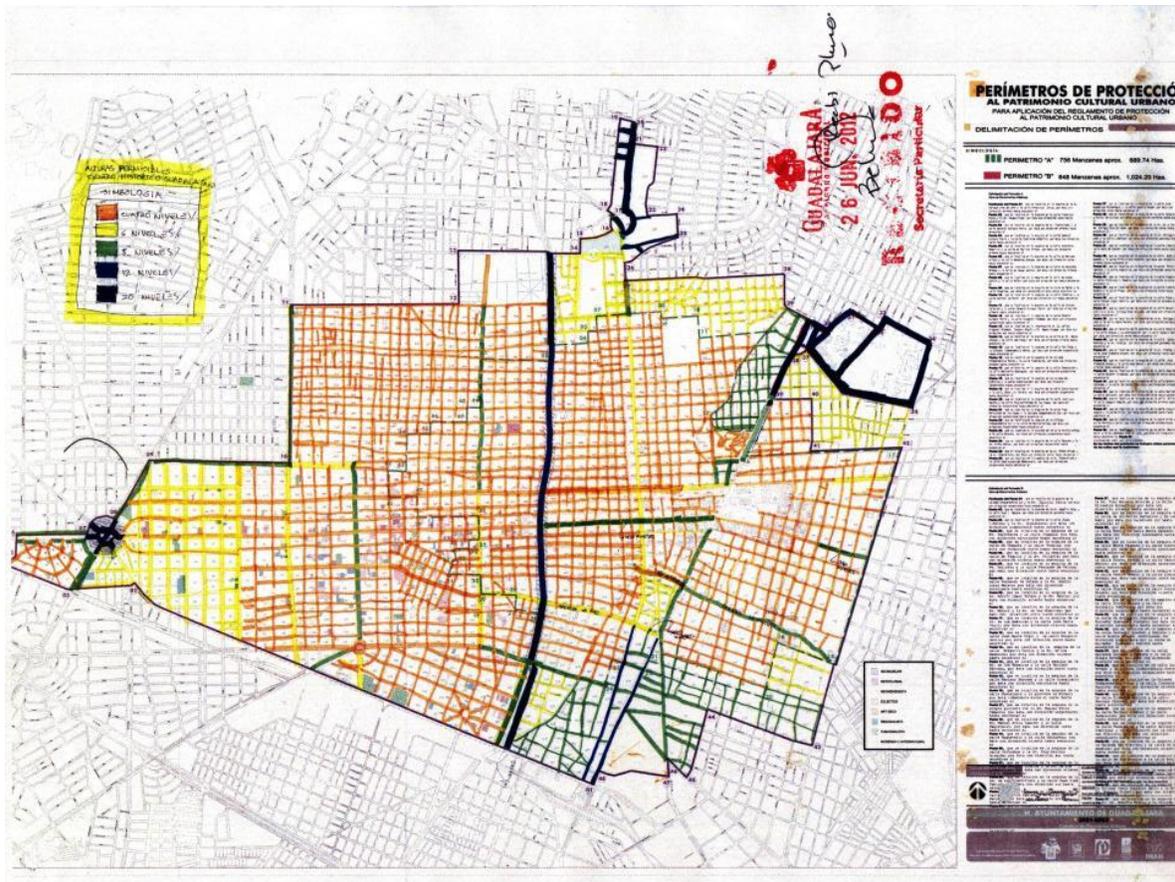
La potencial invasión de las visuales contraviene las disposiciones aceptadas por el H. Ayuntamiento de Guadalajara en administraciones anteriores y puede poner en riesgo la declaratoria del Hospicio Cabañas como Patrimonio Cultural de la Humanidad y puede ser motivo de reconveniones de carácter internacional.



AFECCION DE LAS VISUALES EN LOS PATIOS DEL HOSPICIO CABAÑAS POR LAS ALTURAS PLANTEADAS EN LOS PLANES PARCIALES DEL CENTRO HISTÓRICO. ESTAS ALTURAS PONEN EN RIESGO LA DECLARATORIA COMO PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD UNESCO

### Unos Planes Parciales impugnados

El **Instituto Nacional de Antropología e Historia** y el **Instituto Nacional de Bellas Artes** remitieron una comunicación a las autoridades de Guadalajara señalando que era **absolutamente inviable** la aprobación de un plan parcial de esas características ya que afectaría los compromisos de México ante la UNESCO.



### La anterior administración municipal y los planes parciales

Como producto de la solicitud conjunta entre el INAH y el INBA se estableció una mesa de negociación que después de un largo y difícil proceso permitió que el Ayuntamiento tapatío se comprometiera a bajar significativamente las alturas en el entorno del centro histórico quedando alturas de **2 o 4 niveles** en el entorno del edificio patrimonio mundial y de **6 o 8** sobre los ejes urbanos importantes.

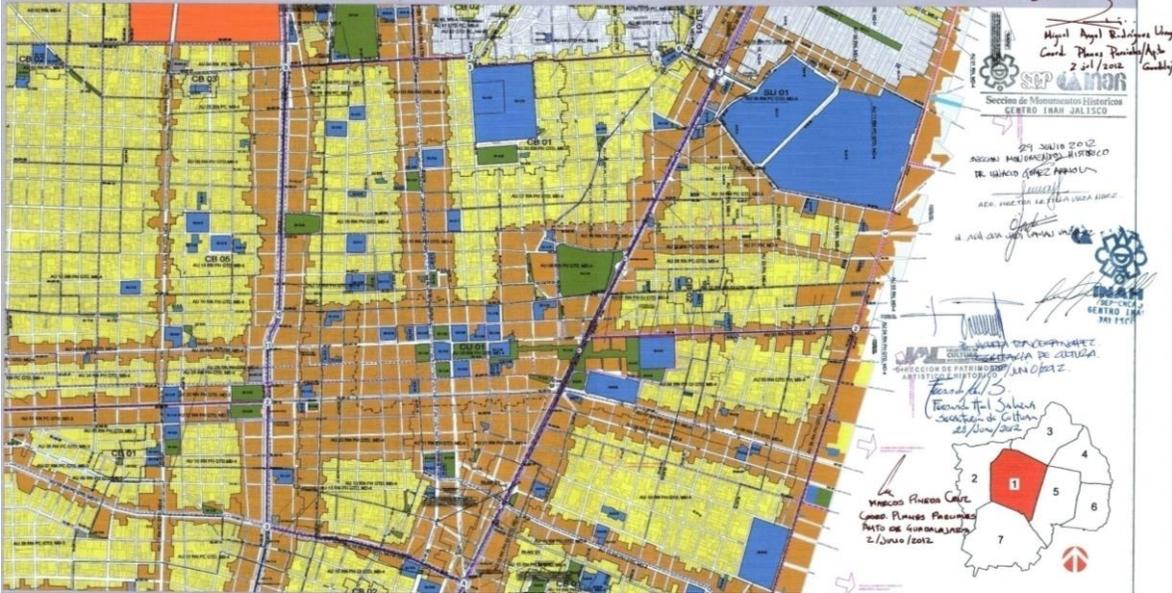
En las inmediaciones del Parque Morelos se plantearon alturas menores a 12 niveles.

**ACUERDO SOBRE ALTURAS, USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD PARA LOS PLANES  
PARCIALES DE DESARROLLO URBANO DE GUADALAJARA INCLUIDOS DENTRO  
DEL "PERÍMETRO A" DE PROTECCIÓN AL PATRIMONIO HISTÓRICO**

Como parte de las reuniones de trabajo celebradas durante el mes de junio 2012 en las oficinas de la Secretaría de Obras Públicas de Guadalajara entre **INAH, SECRETARÍA DE CULTURA** y el **AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA**, representada a través de la **COORDINACIÓN DE LA REVISIÓN DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO URBANO**; se suscribe el siguiente documento que contiene las determinaciones especificadas para el Perímetro A, con los anexos gráficos que resumen los mismos acuerdos logrados.

- Los usos de suelo, densidades e intensidades de los mismos son los asignados por el proyecto para aprobación, que contiene los cambios resultantes de la Consulta Pública, y señalados en el Anexo Gráfico 1, que resume la zonificación del Perímetro "A" del Distrito 1 de Guadalajara.
- Las intensidades de construcción, específicamente lo relativo a las alturas y su relación de coeficientes C.O.S. y C.U.S. serán las especificadas por las alturas que se marquen en el plano resumen Anexo Gráfico 2.
- Se reconoce e implementa en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, completamente el plan denominado "Plan Parcial de Urbanización de la zona aledaña al Antiguo Hospicios Cabañas" elaborado para la protección del edificio Instituto Cultural Cabañas (publicado el 5 de diciembre de 1998 en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco), que forma parte del expediente de la Declaratoria como Patrimonio Mundial del mismo; para lo anterior, se hacen las equivalencias necesarias para la adaptación del mismo en cuanto a usos y dimensiones de lote guardando congruencia con el Reglamento de Zonificación Urbana del Municipio de Guadalajara vigente, pero manteniendo la intensidad en construcción del Plan mencionado, siendo las adecuaciones acordadas durante las reuniones previas al presente acuerdo. Estas intensidades de construcción y alturas permitidas son las señaladas en el Anexo Gráfico 3, así como de las áreas inmediatas ubicadas en el Perímetro B.
- Los anexos gráficos 2 y 3 deben coincidir en las alturas señaladas, de la misma forma todos los documentos (gráficos y escritos) deben estar firmados por los suscritos participantes en el acuerdo, para ser válidos.
- Las áreas urbanas y delimitaciones de las mismas señaladas en el Anexo Gráfico 1, son indicativas y pueden ser modificadas al momento de aplicarse en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano respectivo, entendiendo que la aplicación en el Plan no puede contradecir el sentido indicado en los Anexos Gráficos 2 y 3 mencionados.
- Los corredores de Federalismo y Alcalde, deben ser ajustados en la zonificación con el criterio de liberar la calle posterior de la manzana que da inmediatamente sobre el corredor principal, para integrarla al de menor impacto, asumiendo la norma y uso solicitado.

ANEXO GRÁFICO 1 ACUERDO PARA USOS,  
DENSIDADES E INTENSIDADES "PERÍMETRO A" DE  
PROTECCIÓN AL PATRIMONIO



ANEXO GRÁFICO 1 ACUERDO PARA USOS,  
DENSIDADES E INTENSIDADES "PERÍMETRO A" DE  
PROTECCIÓN AL PATRIMONIO



Los planes parciales acordados y no aprobados

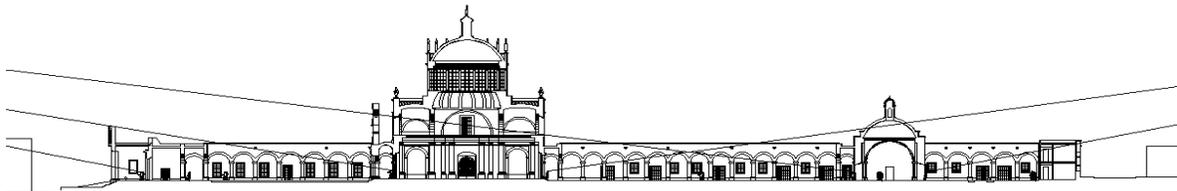
Desafortunadamente el Ayuntamiento no culminó el proceso de aprobación de los planes parciales modificados que asumían la protección del entorno del Hospicio Cabañas como un compromiso institucional.

Quedaron por tanto hasta el momento en vigor los planes parciales que aprobó el Cabildo para dar paso a la fallida Villa Panamericana en el Parque Morelos.

Es decir, sigue en riesgo la declaratoria del monumento como patrimonio de la humanidad.

### **La Ciudad Creativa Digital y el Hospicio Cabañas**

Está en la responsabilidad social de las autoridades del actual Ayuntamiento Tapatío regular las alturas de los edificios de la futura **Ciudad Creativa Digital** a fin de evitar la potencial afectación al edificio patrimonio de la humanidad y el mismo centro histórico de Guadalajara no se vea afectado por la desmesura en las escalas de los edificios propuestos.



AFECCIÓN DE LAS VISUALES EN LOS PATIOS DEL HOSPICIO CABAÑAS POR LAS ALTURAS PLANTEADAS EN LOS PLANES PARCIALES DEL CENTRO HISTÓRICO. ESTAS ALTURAS PONEN EN RIESGO LA DECLARATORIA COMO PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD UNESCO

### **Hay que tener cuidado con las alturas de la Ciudad Digital**

El Ayuntamiento de Guadalajara y los promotores de esta importante iniciativa están a tiempo de corregir lo que solo es un proyecto, reduciendo las alturas de algunos edificios a fin de evitar un daño potencial a nuestro valioso patrimonio urbano.

Se tiene que aprender de los errores del pasado, como sucedió con las Villas Panamericanas.

**El compromiso con la UNESCO de regular las alturas en torno al Cabañas se mantiene vigente!**

**¿Qué plantean los nuevos Planes Parciales para la protección del entorno del Hospicio Cabañas y el patrimonio edificado de la ciudad.**

¡Nada!

En la actual revisión de los planes parciales los consultores y las autoridades del Ayuntamiento de Guadalajara no establecen políticas claras para limitar las alturas en el centro histórico de la ciudad a fin de respetar de manera institucional el contexto urbano del sitio patrimonio mundial de la UNESCO.

Por el contrario, aparentemente en las estrategias que están en consulta pública en la actualidad la tendencia es en sentido contrario a la conservación de las características urbanas y arquitectónica históricas de la ciudad permitiendo acciones de impulso al USO MIXTO DE DENSIDAD ALTA en sus principales calles.

En los planos como en el documento resulta INCOMPATIBLE la zona de Protección al Patrimonio con las áreas que la intersecta de Area de Renovación Urbana y USO DE DENSIDAD ALTA, porque el patrimonio debe conservarse, en un entorno libre de incrementos en la habitabilidad que darían las torres verticales. Los Planes Parciales DESCONOCEN LAS CONDICIONANTES DE LA PROTECCIÓN DE PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO de Guadalajara.

**¿Qué plantean los nuevos Planes Parciales para la protección del entorno del Hospicio Cabañas y el patrimonio edificado de la ciudad.**

Aparentemente en las estrategias que están en consulta pública en la actualidad, la tendencia es en sentido contrario a la conservación del Patrimonio Cultural Edificado y de las características urbanas y arquitectónica históricas de la ciudad permitiendo acciones de impulso al USO MIXTO DE DENSIDAD ALTA en sus principales calles.

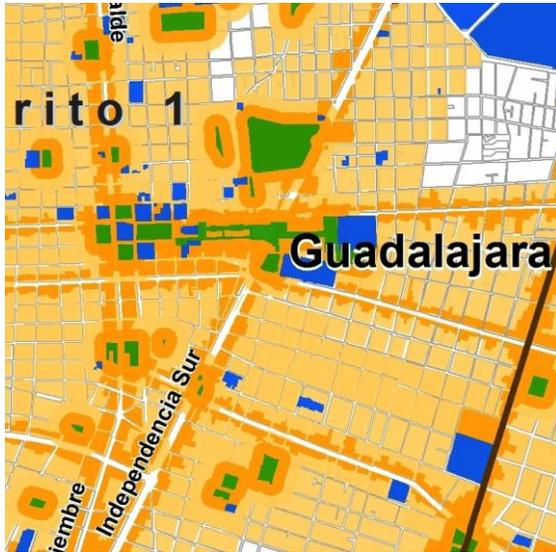
Uno de estos ejes pasa por el Hospicio Cabañas, patrimonio de la humanidad.

***Patrimonio cultural edificado***

La estrategia de promover el patrimonio cultural edificado apoyándose en el Inventario Municipal elaborado en coordinación con las dependencias responsables del tema a nivel federal, estatal y municipal irá más allá de indicar lo que deba protegerse, y apuntará a señalar lo que es susceptible de transformación o mejoramiento, para que en los sitios con escaso interés patrimonial, artístico o histórico se puedan realizar armonizaciones aceptables con el entorno urbano y arquitectónico. Todo ello de tal manera que admita intervenciones e inversiones relevantes para la ciudad tanto en el centro histórico como en otras zonas de interés patrimonial como: San Andrés, Huentitán el Alto, Huentitán el Bajo, la zona arqueológica al pie de la Barranca, Mezquitán, Tetlán, la ex hacienda de Oblatos y el acueducto de Los Colomos así como los barrios tradicionales, por mencionar los más importantes.

**Una aparente contradicción en el Plan de Desarrollo para Guadalajara:**

**Se establecen áreas de protección que no se reflejan en las estrategias de desarrollo sino que van en sentido contrario a la conservación de la arquitectura y el perfil urbano histórico.**



PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTRO DE POBLACIÓN	
MUNICIPIO DE GUADALAJARA	
ZONIFICACIÓN PRIMARIA	E-02
SIMBOLOGÍA:	
	TRAZA URBANA
	LÍMITE DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA
	LÍMITE DE DISTRITOS URBANOS
<b>ZONIFICACIÓN PRIMARIA</b>	
	ÁREA NATURAL PROTEGIDA
	HABITACIONAL
	MIXTO INTENSIDAD MEDIA
	MIXTO INTENSIDAD ALTA
	EQUIPAMIENTO
	ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS
	INDUSTRIAL
	INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES ESPECIALES

**El reto para la administración municipal: La protección del entorno del Hospicio Cabañas y el patrimonio edificado de la ciudad.**

Las autoridades de Guadalajara tienen que **asumir como propio el compromiso adoptado por la anterior administración** de limitar las alturas en el centro histórico de la ciudad a fin de respetar de manera institucional el contexto urbano del sitio patrimonio mundial de la UNESCO.

Es un reto a cumplir en la revisión del Plan de Desarrollo Municipal y de los Planes Parciales que está en proceso.

¿Y la limitación de alturas en el entorno del Hospicio Cabañas, compromiso del Ayuntamiento del Guadalajara ante la UNESCO, donde quedó?

¡Está rodeado por ejes de USO MIXTO INTENSIDAD ALTA !

De no modificar el contenido del Plan de Desarrollo Urbano, el Ayuntamiento de Guadalajara puede poner en riesgo la declaratoria del monumento como Patrimonio Mundial poniendo en entredicho el compromiso adquirido en 1997 por los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal ante la UNESCO.

## ACUERDOS TOMADOS

Los asistentes acordaron que comparten las observaciones presentadas por los ponentes y apoyan la iniciativa de presentarlas tal cual en la consulta pública que está por concluir el día 8 de Octubre del 2014.

1.- Que se integren acciones de conservación, preservación en los planes parciales 1 y 2 ya que se refieren en el layer E-01 Areas de protección al patrimonio pero no se despliegan ACCIONES CONGRUENTES DE CONSERVACIÓN.

2.- Eliminar en el Layer E-02 MIXTO DE INTENSIDAD ALTA en el perímetro inmediato (200 mts a la redonda, o área de protección) a la ubicación del Hopicio Cabañas, ya que el uso mixto de intensidad alta da lugar a la construcción de torres nocivas para la preservación de lo monumentos y la conservación de la imagen urbana de la zona histórica.

3.- En el layer E-01 y E-02 eliminar USO MIXTO DE INTENSIDAD ALTA, en las inmediaciones de los monumentos de la zona: relevantes, (Catedral, Hopicio Cabañas, Palacio Municipal, templos etc..) y los contextuales, casonas típicas de los siglos XIX y XX, por ser LAS TORRES SON INCOMPATIBLES CON LOS MUNUMENTOS A PROTEGER, además AGREDEN LA CONSERVACIÓN DE LA IMAGEN HISTÓRICA DE LA ZONA.

4. Respetar los acuerdos del Ayuntamiento tomados con el INAH, INBAL, Y SECRETARIA DE CULTURAL DEL ESTADO DE JALISCO, el 26 de junio del 2012, para establecer de común acuerdo las alturas máximas en las inmediaciones del Hospicio Cabañas además de otros ordenamientos que violentan los acuerdos tomados en favor de la conservación del PATRIMONIO CULTURAL ARQUITECTONICO DE GUADALAJARA.

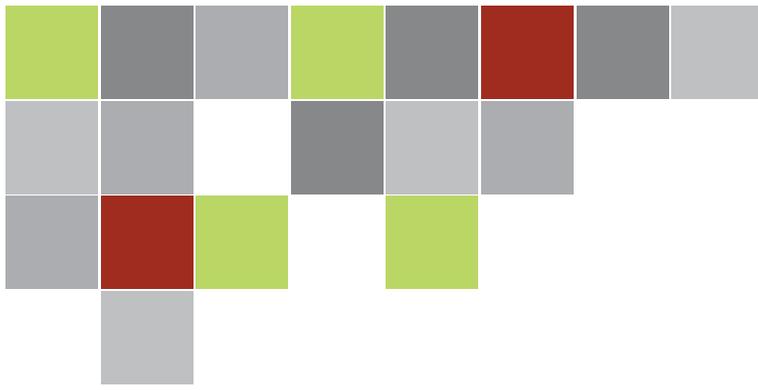
La sesión se levantó a las 12:00 hrs.

Redacción de la presente minuta por



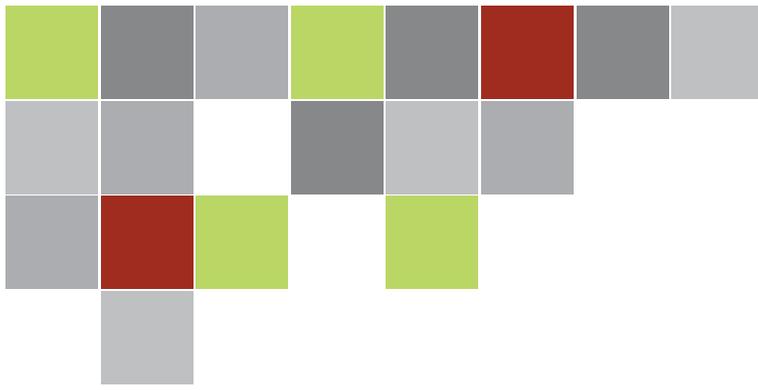
Dra. María de Guadalupe Zepeda Martínez. Vocal de Patrimonio Cultural y Natural del CEDU.

Guadalajara Jalisco a 30 de Septiembre del 2014



# VOCALÍA DE PLANEACIÓN





# VOCALÍA DE DESARROLLO HÍDRICO

