



GOBIERNO DE JALISCO

DICTAMEN DE:
Decreto

PODER LEGISLATIVO

COMISIÓN:
Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua.

SECRETARÍA DEL CONGRESO

CIUDADANOS DIPUTADAS Y DIPUTADOS DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO

INFOLEJ

946-LXIV

4964

PODER LEGISLATIVO DEL ESTADO DE JALISCO

COORDINACIÓN DE PROCESOS LEGISLATIVOS

RECIBIDO

03 MAR 2026

14:12

A la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua le fue turnada por el Pleno del Congreso del Estado de Jalisco, para su estudio y dictamen la **Iniciativa de Decreto del Diputado Julio César Hurtado Luna, que reforma diversos artículos del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, en ejercicio de las facultades que nos confieren los artículos 75 numeral 1, fracciones I y IV; 95 numeral 1 fracción II; 145 y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, nos permitimos proponer el siguiente dictamen de decreto con base en la siguiente:

PARTE EXPOSITIVA

- I. El 26 de junio de 2025, el diputado Julio César Hurtado Luna integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional, de la LXIV Legislatura, presentó la **Iniciativa de decreto, que reforma diversos artículos del Código Urbano para el Estado de Jalisco**. A dicha iniciativa se le asignó el número de INFOLEJ 946/ LXIV.
- II. En sesión ordinaria N° 30, celebrada el 26 de junio de 2025, por acuerdo de la Asamblea, esta iniciativa fue turnada para su estudio y dictamen a la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua.
- III. El 30 de junio del mismo año, fue recibida la iniciativa a la comisión referida y en la misma fecha se envió a al órgano de dictaminación correspondiente, para los efectos conducentes.
- IV. La iniciativa presentada por el diputado **Julio César Hurtado Luna**, señala:

“...

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- 1. Es facultad del Congreso del Estado de Jalisco, en términos de lo dispuesto por el artículo 35 fracción I de nuestra Constitución Política, legislar en todas las



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

ramas del orden interior del Estado, expedir leyes y ejecutar actos sobre materias que le son propias, salvo aquellas concedidas al Congreso de la Unión conforme al Pacto Federal en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

De igual forma el artículo 135 numeral 1 y fracción I de la Ley de Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, señala que es facultad de los diputados presentar iniciativas de ley y decreto.

2. Según lo dispone el artículo 138 numeral 1 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, es iniciativa de decreto la que versa sobre la creación, reforma, adición, derogación y abrogación de disposiciones sobre el otorgamiento de derechos o imposición de obligaciones a determinadas personas y es relativa a tiempos y lugares específicos.
3. La evolución internacional en materia de vivienda ha permeado en la calidad de vida de los seres humanos en todo el globo, sin embargo, en algunos países la mejora en esas condiciones se ha dado de manera desigual debido a la falta de planeación que las autoridades tienen en materia de asentamientos humanos.

Los países miembros de la comunidad internacional han signado compromisos importantes en materia de desarrollo sostenible, ejemplo claro de esto es lo establecido dentro de los objetivos mundiales u ODS 2030, específicamente en el número 11 relativo a *Ciudades y Comunidades Sostenibles*, mismo que establece metas como las siguientes:

- *De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.*
- *De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.¹*

Teniendo esta visión de mejora en perspectiva progresista en mente, es que como poder legislativo debemos estar en constante evolución y generar las condiciones normativas para que las y los ciudadanos puedan gozar de *Comunidades Dignas*.

¹ Recuperado de <https://www.un.org/sustainable-development-goals/ciudades-y-comunidades-sostenibles>



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

4. En México, se ha buscado constantemente la implementación de reformas legales que permitan incluir dentro de nuestro sistema jurídico, un andamiaje que pueda generar las condiciones para que las y los mexicanos tengan acceso y oportunidades de desarrollo en viviendas y comunidades dignas, como se contempla desde nuestro máximo ordenamiento, a saber:

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

Artículo 4o.-

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. (8o párrafo)

Párrafo adicionado DOF 07-02-1983. Reformado DOF 02-12-2024²

Igualmente, las leyes reglamentarias establecen como prioridad en el desarrollo nacional la obligación de la autoridad para generar las condiciones necesarias para que puedan desarrollarse las comunidades y viviendas adecuadas para el desarrollo pleno de sus habitantes, como señala la normatividad en la materia:

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Capítulo Segundo

Principios

Artículo 4. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:

I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos



GOBIERNO
DE JALISCO

Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;

P O D E R
LEGISLATIVO

II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades; ...

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Con ello, dilucidamos la necesidad y obligación que existe como autoridad para GARANTIZAR las condiciones para que este derecho pueda ser gozado a cabalidad por los ciudadanos.

5. Nuestra máxima autoridad en materia judicial ha interpretado en diversas ocasiones lo que debemos entender como *vivienda digna*, conforme a lo que está establecido en la norma, lo anterior, de conformidad a lo que las siguientes tesis y jurisprudencias nos señalan:

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2025952

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Undécima Época

Materias(s): Constitucional

Tesis: XXIV.1o.1 CS (11a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 22, Febrero de 2023, Tomo IV, página 3630

Tipo: Aislada

DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA. NO ES OPONIBLE A LAS PERSONAS PARTICULARES, SINO QUE CORRESPONDE AL ESTADO MEXICANO SATISFACERLO.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Hechos: En un juicio agrario se demandó la acción plenaria de posesión, no prosperó y se condenó a los demandados a desocupar y entregar la parcela materia de litigio, sin que ello implicara desocupar sus viviendas, sino diversas porciones de terreno inmersas en aquélla. Contra dicha sentencia promovieron juicio de amparo directo en el que argumentaron que el derecho a una vivienda digna no se limita a la porción donde se edifica una casa, sino que además comprende el espacio donde puedan satisfacerse todas las necesidades y que el tercero interesado debía dotar de ese espacio.

Criterio jurídico: Este Tribunal Colegiado de Circuito determina que el derecho a una vivienda digna no es oponible a las personas particulares, sino únicamente al Estado Mexicano, en tanto que es el obligado a efectuar las acciones destinadas a satisfacer ese derecho, como la implementación de medidas legislativas, administrativas, presupuestarias, judiciales, de promoción y de otro tipo, siempre que esto sea legal y materialmente factible, dentro del contenido amplio del derecho a la vivienda.

Justificación: Si bien conforme al artículo 4o. constitucional, las personas son titulares del derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, ha de puntualizarse que correlativamente a ese derecho surge una obligación fundamental, sólo que el titular de la misma –o sea, de ese deber constitucional– no son las personas particulares –por regla general– sino el Estado Mexicano y, siendo así, es inconcuso que la cuestión constitucional a examen debe desestimarse por cuanto presenta un vicio de origen, precisamente porque el derecho a una vivienda digna que se aduce no es oponible a la persona particular, sino al Estado Mexicano, en cuanto titular de esa obligación constitucional; máxime cuando no se advierta justificación jurídica por la que la parte tercera interesada deba sustituirse al Estado Mexicano en el cumplimiento de dicha obligación constitucional.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO CUARTO CIRCUITO.

Amparo directo 244/2020. 11 de noviembre de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Juan García Orozco. Secretario: Humberto Salcedo Salcedo.

Amparo directo 247/2020. 11 de noviembre de 2021. Unanimidad de votos. Ponente: Juan García Orozco. Secretaria: Denisse Fregoso Ramírez.



Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

GOBIERNO
DE JALISCO

Esta tesis se publicó el viernes 17 de febrero de 2023 a las 10:19 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

P O D E R
LEGISLATIVO

Conforme lo señalado es de recalcarse que la obligación de garantizar el derecho constitucional es obligación del Estado Mexicano en su conjunto de observarse.

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2022777

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Administrativa, Constitucional

Tesis: 1a. V/2021 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 84, marzo de 2021, Tomo II, página 1221

Tipo: Aislada

DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA. SU DEBIDA OBSERVANCIA IMPLICA LA OBLIGACIÓN DEL INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (INEGI) DE EMITIR INFORMACIÓN ESTADÍSTICA EN FORMA DESAGREGADA O SEGMENTADA, RELATIVA A LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES O INFORMALES.

Hechos: En una demanda de amparo indirecto se demandó la omisión del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) de ejercer sus facultades de recabar y emitir información estadística sobre asentamientos humanos informales o irregulares.

Criterio jurídico: En atención a las facultades exclusivas del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, y a su obligación de respetar el derecho a una vivienda digna, tiene la de emitir información estadística en forma desagregada, sobre asentamientos humanos irregulares o informales.

Justificación: Bajo cualquier interpretación, el debido goce del derecho a una vivienda digna, conforme a lo establecido en la Declaración de



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Pretoria de la reunión temática de Hábitat III, sobre asentamientos informales, de la Organización de las Naciones Unidas, contempla la seguridad jurídica en la tenencia del lugar habitado y evitar mayores riesgos a las personas asentadas en zonas geográficas y ambientales riesgosas, lo que implica el deber objetivo mínimo para el Estado de adoptar políticas públicas para abatir las problemáticas que experimentan las personas que residen en los asentamientos informales. Luego, si por una parte, el Instituto Nacional de Estadística y Geografía, conforme a lo establecido en los artículos 26, apartado B, de la Constitución General, 3, 21, 52, 59, 99 y 100 de la Ley del Sistema Nacional de Información Estadística y Geográfica, tiene la atribución exclusiva de suministrar a la sociedad y al Estado, información estadística y geográfica de calidad, pertinente, veraz y oportuna, a efecto de coadyuvar al desarrollo nacional; que una de las obligaciones primordiales de las autoridades es la de promover, respetar, proteger y, sobre todo, garantizar los derechos fundamentales, entre ellos, el derecho a la vivienda y, por otra parte, que para garantizar el respeto de ese bien colectivo, al Estado corresponde cumplir con el deber objetivo mínimo de tomar las medidas inmediatas que permitan el acceso a ésta, sin ser objeto de discriminación; entonces, resulta congruente con esa finalidad que dicho Instituto, en ejercicio de sus atribuciones exclusivas, genere la información estadística y geográfica, de la manera desagregada, que sea idónea, pertinente y eficaz para dotar de instrumentos al Estado para implementar las políticas públicas necesarias en aquellos sectores de la población más desprotegidos, como lo son los correspondientes a quienes habitan los asentamientos informales o irregulares.

Amparo en revisión 635/2019. Un Techo para mi País México, A.C. 17 de junio de 2020. Cinco votos de los Ministros Norma Lucía Piña Hernández, Ana Margarita Ríos Farjat, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Jorge Mario Pardo Rebolledo, quien reservó su derecho para formular voto concurrente, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, quien formuló voto concurrente, y Juan Luis González Alcántara Carrancá, quien reservó su derecho para formular voto concurrente. Ponente: Norma Lucía Piña Hernández. Secretario: Luis Mauricio Rangel Argüelles.

Esta tesis se publicó el viernes 05 de marzo de 2021 a las 10:08 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

De la misma manera, la Corte nos señala que para garantizar el derecho a comunidades dignas debemos de buscar espacios geográficos que cumplan con las características mínimas de seguridad y desarrollo para que las comunidades puedan ser espacios óptimos de desarrollo.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2017338

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Décima Época

Materias(s): Común

Tesis: I.18o.A.18 K (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 56, Julio de 2018, Tomo II, página 1481.

Tipo: Aislada

DEFINITIVIDAD EN EL AMPARO. AL IMPUGNAR ACTOS QUE AFECTAN O PUEDAN AFECTAR LOS DERECHOS FUNDAMENTALES A LA SALUD, ALIMENTACIÓN, AGUA O VIVIENDA DIGNA, SE ACTUALIZA UNA EXCEPCIÓN AL PRINCIPIO RELATIVO.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce los derechos fundamentales de la persona a la **salud, alimentación, agua, vivienda digna**, entre otros, y prevé el juicio de amparo como garantía de su efectividad. De lo anterior se concluye que se trata de derechos a los que, constitucionalmente, se les otorga una mayor entidad, por su relación con la dignidad y subsistencia humanas. **Consecuentemente, la impugnación en el amparo de actos que afectan o puedan afectarlos, debe considerarse una violación directa a derechos humanos fundamentales**, lo que actualiza una excepción al principio de definitividad, pues el juicio de amparo es el medio de defensa idóneo para ello, y no los medios ordinarios, ya que no puede subordinarse el ejercicio de aquéllos a dicho principio.

DÉCIMO OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

Queja 167/2017. Conjunto Condominal Residencial Esmeralda Pantitlán. 4 de agosto de 2017. Unanimidad de votos, con salvedades del Magistrado Armando Cruz Espinosa. Ponente: Juan Carlos Cruz Razo. Secretaria: Anis Sabedra Alvarado Martínez.

Nota: Por ejecutoria del 7 de diciembre de 2022, la Primera Sala declaró inexistente la contradicción de criterios 305/2022, derivada de la denuncia de la que fue objeto el criterio contenido en esta tesis.

Esta tesis fue objeto de la denuncia relativa a la contradicción de criterios 250/2023 del índice de la Segunda Sala, la que mediante



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

resolución del 29 de noviembre de 2023, declaró su incompetencia legal para conocer del asunto y ordenó la remisión de los autos al Pleno Regional en Materia de Trabajo de la Región Centro-Norte, con residencia en Monterrey, Nuevo León, para su conocimiento y resolución.

Esta tesis se publicó el viernes 06 de julio de 2018 a las 10:13 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Conforme a lo anterior, entendemos que al no garantizar plenamente este derecho nos encontramos en una flagrante contradicción ya que el incumplimiento al derecho a la vivienda digna es una transgresión a los derechos humanos.

Suprema Corte de Justicia de la Nación

Registro digital: 2006171

Instancia: Primera Sala

Décima Época

Materias(s): Constitucional

Tesis: 1a. CXLVIII/2014 (10a.)

Fuente: Gaceta del Semanario Judicial de la Federación. Libro 5, Abril de 2014, Tomo I, página 801

Tipo: Aislada

**DERECHO FUNDAMENTAL A UNA VIVIENDA DIGNA Y DECOROSA.
SU CONTENIDO A LA LUZ DE LOS TRATADOS
INTERNACIONALES.**

El artículo 11, numeral 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 12 de mayo de 1981, establece el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, así como la obligación de los Estados Parte de tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad. Ahora bien, de la interpretación realizada por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas en la Observación General No. 4 (1991) (E/1992/23), a dicho numeral, así como de los Lineamientos en Aspectos Prácticos respecto del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, elaborados por el Comité de Asentamientos Humanos de la Organización de las Naciones Unidas, y los Principios de Higiene de la Vivienda, emitidos por la Organización Mundial de la Salud, en Ginebra en 1990, **se concluye que el derecho**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

fundamental a una vivienda digna y decorosa, tiene las siguientes características: (a) debe garantizarse a todas las personas; (b) no debe interpretarse en un sentido restrictivo; (c) para que una vivienda se considere "adecuada" requiere contar con los elementos que garanticen un nivel mínimo de bienestar a quien la habite, esencialmente, una infraestructura básica adecuada, que proteja de la humedad, la lluvia, el viento, así como riesgos estructurales, con instalaciones sanitarias y de aseo, un espacio especial para preparar e ingerir los alimentos, espacio adecuado para el descanso, iluminación y ventilación adecuadas, acceso al agua potable, electricidad, y drenaje; y, (d) los Estados deben adoptar una estrategia nacional de vivienda para alcanzar el objetivo establecido en el pacto internacional de referencia, así como tomar e implementar las medidas legislativas, administrativas, presupuestarias y judiciales adecuadas para la realización plena de dicho derecho, dentro de las cuales está asegurar a la población recursos jurídicos y mecanismos judiciales para que los gobernados puedan reclamar su incumplimiento, cuando las condiciones de las viviendas no sean adecuadas o sean insalubres. Así, dichos aspectos constituyen los elementos básicos del derecho a una vivienda digna y decorosa reconocido por el artículo 4o., párrafo séptimo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, consistente en que todas las personas cuenten con una vivienda que tenga los elementos mínimos necesarios para ser considerada como tal.

Amparo directo en revisión 3516/2013. Ricardo Javier Moreno Padilla y otro. 22 de enero de 2014. Mayoría de cuatro votos de los Ministros Arturo Zaldívar Lelo de Larrea, Alfredo Gutiérrez Ortiz Mena, Olga Sánchez Cordero de García Villegas y Jorge Mario Pardo Rebolledo. Disidente: José Ramón Cossío Díaz, quien reservó su derecho a formular voto particular. Ponente: Jorge Mario Pardo Rebolledo. Secretaria: Rosa María Rojas Vértiz Contreras.

Esta tesis se publicó el viernes 11 de abril de 2014 a las 10:09 horas en el Semanario Judicial de la Federación.

Igualmente, la Corte nos señala lo que como autoridad debemos de entender como las condiciones mínimas que deben tener física y geográficamente las viviendas en que las y los mexicanos puedan desarrollarse.

6. La competencia dentro de las diferentes esferas y niveles de gobierno está plenamente establecida en lo que respecta a quien debe generar los requisitos



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

que deben de cumplirse dentro del desarrollo inmobiliario, tal cual se establece en la Ley General en la materia que a la letra nos señala:

LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

Artículo 52. La legislación estatal en la materia señalará los requisitos y alcances de las acciones de Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población, y establecerá las disposiciones para:

- I. La asignación de Usos del suelo y Destinos compatibles, promoviendo la mezcla de Usos del suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física desordenada de los centros de población y la adecuada estructura vial;
- II. La formulación, aprobación y ejecución de los planes o programas de Desarrollo Urbano;
- III. La celebración de convenios y acuerdos de coordinación con las dependencias y entidades del sector público y de concertación de acciones con los organismos de los sectores social y privado;
- IV. La adquisición, asignación o destino de inmuebles por parte del sector público;
- V. La construcción de vivienda adecuada, infraestructura y equipamiento de los Centros de Población;**
- VI. La regularización de la tenencia de la tierra urbana y de las construcciones;
- VII. La compatibilidad de los servicios públicos y la infraestructura de telecomunicaciones y de radiodifusión, en cualquier uso de suelo, para zonas urbanizables y no urbanizables;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

VIII. Las demás que se consideren necesarias para el mejor efecto de las acciones de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento, y

IX. La prevención, vigilancia y control de los procesos de ocupación irregular de las tierras.

7. Para que podamos entender un poco el panorama que enfrentamos respecto al crecimiento de asentamientos humanos que no cuentan con las condiciones mínimas de desarrollo para sus habitantes, tenemos publicaciones que han documentado la realidad que viven las y los ciudadanos que viven bajo estas circunstancias:

Existen en Jalisco 11 mil viviendas Infonavit abandonadas³

GUADALAJARA, Jal., 21 de septiembre de 2021.- En cifras oficiales, en Jalisco existen más de 11 mil casas y departamentos que se adquirieron a través del Infonavit y terminaron abandonadas por tratarse de desarrollos urbanos inseguros y sin servicios, informó el director nacional, Carlos Martínez Vázquez al afirmar que trabajan en un Plan Maestro para dar habitabilidad a este tipo de fraccionamientos.

"Se tiene un inventario de cerca de 11 mil viviendas abandonadas aquí en Jalisco, principalmente en Tlajomulco, Tonalá, Zapopan, Tala, tenemos distintos programas para la vivienda abandonada y creo que lo relevante son los acuerdos que estamos haciendo con el municipio como el Plan Maestro, para reconfigurar esas zonas".

Recordó que existe un convenio con Tlajomulco de Zúñiga, al encontrarse entre los principales municipios, junto con Tijuana, Ciudad Juárez y Mexicali, con mayor número de casas abandonadas, la intención es generar acciones comunes para rescatar espacios y hacerlos habitables.

Este plan significa generar a menos de cinco kilómetros de los fraccionamientos, servicios como escuelas y centros comerciales, además de remodelar las propiedades y ponerlas a la venta con un precio tope, en el caso de edificios inconclusos lo correcto sería demolerlos y convertirlos en espacios verdes, indicó el funcionario federal.

³ Recuperado de: <https://jalisco.gob.mx/principal/existen-en-jalisco-11-mil-viviendas-infonavit-abandonadas/?form=MG04V3>



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Martínez Vázquez indicó que en Jalisco los resultados de este programa han sido limitados porque hasta el momento los municipios del área metropolitana de Guadalajara no han logrado ponerse de acuerdo para aprobar un Plan Metropolitano que fije reglas claras de dónde se puede construir vivienda y en qué condiciones.

Finalmente insistió en que se acabaron los tiempos en que la política pública federal era imponer a los mexicanos el tipo de vivienda a la que podían acceder, ahora con las nuevas reformas cada beneficiario decide como quiere aprovechar su crédito e invertir sus fondos, ya sea en casas nuevas o en construcciones y renovaciones.

Recordó que, de acuerdo con la Encuesta Nacional de la Vivienda, el 70 por ciento de los mexicanos no querían un crédito para comprar una casa nueva, sino para construir en un terreno que les heredaron o ampliar un domicilio familiar que ya se tiene.

Ahora bien, este fenómeno no es privativo del Área Metropolitana de Guadalajara y sus alrededores, ya que similares circunstancias se viven en Lagos de Moreno, a saber:

Los vecinos de Villas del Sol exigen solución a falta de agua⁴. Los habitantes padecen la irresponsabilidad de Casas Bali, que no puede entregar el fraccionamiento porque no cumple sus responsabilidades.

Por: El Río Redacción

1 de julio de 2020.- Los vecinos de Villas del Sol ya no saben qué hacer para tener agua. La constructora, Casas Bali, edificó una colonia con tantas irregularidades lo que hace sufrir a diario a quienes ahí habitan.

Bali ha sido tan irresponsable que ni siquiera resuelve algo tan esencial como el servicio de agua.

⁴ Recuperado de <https://elrio.mx/los-vecinos-de-villas-del-sol-exigen-solucion-a-falta-de-agua>



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Por eso fue que este miércoles a las 5 de la tarde los vecinos se reunieron en una especie de protesta buscando una solución a las promesas incumplidas de la constructora propiedad de José Luis Barajas Lima, y de la falta de soluciones del Gobierno Municipal

En días recientes a los vecinos les comenzaron a solicitar que cada casa pusiera 1650 pesos, dinero que pide una persona de nombre Magaly, con la promesa de arreglar la falta de agua.

Algunos ya dieron el dinero, preguntaron a autoridades municipales, pero ahí no hay ninguna promesa oficial de que juntando tal o cual cantidad el problema del agua se vaya a solucionar y entonces aumentaron las dudas, las desconfianzas y la exigencia de una respuesta.

La reunión de este miércoles contó con la presencia de unas 50 personas.

“Autoridades al empezar a ver la protesta nos marcaron, nos marcó Gilberto Delgado el Síndico, quien tuvo un acercamiento con nosotros diciéndonos que están viendo el tema con la constructora, que hay una reunión este jueves a las 11 en la Presidencia en el Salón Rita Pérez donde va a estar gente de la constructora”, expresó una vecina de nombre Karina.

“Ahí vamos a estar el señor Salvador, que es el presidente de colonos y ver a qué acuerdos se llegan y en qué proceso va la entrega recepción del fraccionamiento”.

De acuerdo a las leyes vigentes, cuando una empresa construye un fraccionamiento debe dejar la infraestructura de calles, alumbrado, agua, y en general los servicios esenciales listos, y cuando todo está bien, el Gobierno Municipal da el visto bueno, recibe el fraccionamiento y entonces comienza a hacerse cargo de dotar estos servicios a los colonos.

Si una constructora, como en este caso Bali, no cumple las leyes y no hace bien el fraccionamiento, el Gobierno Municipal no lo recibe y



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

vienen entonces los problemas para los más vulnerables que en este caso son los vecinos.

"Aquí siempre ha habido problemas, la luz de las calles. Me acuerdo que cuando me entregaron la casa no podíamos tampoco hacer contratos en CFE y lo que hacía la constructora era pasarnos la luz con diablitos, pero cuando se iban los trabajadores nos dejaban todo el fin de semana sin luz", recuerda la vecina, en una anécdota de cómo les ha ido con la constructora Bali.

8. De todo lo anterior, podemos señalar que el derecho a la vivienda digna va estrechamente ligado a la capacidad de contar con servicios básicos de calidad; que el Estado no puede delegar en particulares la obligación inalienable de generar las condiciones para que las y los mexicanos gocen de una vivienda digna, además de la obligación de regular las condiciones en las que se desarrolla la industria inmobiliaria, como una responsabilidad estatal.

De la misma manera no puede comprenderse una vivienda digna en un entorno en el que quienes la habitan no puedan desarrollarse de manera integral; más aun cuando organismos internacionales han señalado que al menos 38.4% de la población de México habita en una vivienda no adecuada; es decir, en condiciones de hacinamiento, o hecha sin materiales duraderos, o que carece de servicios mejorados de agua y saneamiento.⁵

En nuestro estado como en todo el mundo, la población está migrando a zonas urbanas, actualmente más de la mitad de la población mundial vive en zonas urbanas y se prevé que para el 2050 esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. **No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos.**⁶

9. Actualmente, nuestro Código Urbano establece los lineamientos que deben de seguirse en materia de autorizaciones para desarrollos poblacionales de nueva creación, de ahí que la presente iniciativa propone reformar lo relativo a ello para esclarecer y especificar categóricamente las obligaciones que el estado y particulares tienen respecto a nuevos fraccionamientos, lo anterior eliminado del articulado las posibles imprecisiones y relaciones que generen

⁵ ONU-Habitat <https://onu-habitat.org/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>

⁶ Recuperado de esa cifra habrá aumentado a 6.500 millones de personas, dos tercios de la humanidad. No es posible lograr un desarrollo sostenible sin transformar radicalmente la forma en que construimos y administramos los espacios urbanos.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

ambigüedad o queden sujetas a la interpretación subjetiva de la autoridad en la materia.

Igualmente, en el ánimo de robustecer las salvaguardas para los adquirentes y armonizar el Código Urbano conforme lo estipula la Ley Federal de Protección al Consumidor, misma que en su capítulo VIII, denominado *De las operaciones con inmuebles*, respecto de la temporalidad de las garantías contra defectos estructurales o fallas contempla 5 años de protección, esta iniciativa busca la homologación del plazo, toda vez que actualmente es de 3 años en detrimento del consumidor, reforma aplicable en el vigente artículo 258.

10. La presente iniciativa, cumple con los requerimientos en materia de análisis y repercusiones en los aspectos jurídico, económico, social y presupuestal, conforme a lo establecido en el artículo 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, siendo:

I. **En lo jurídico.** Generará las condiciones de claridad necesarias en un ordenamiento adjetivo, dentro del cual actualmente es necesario puntualizar específicamente las atribuciones, alcances y sanciones, que deben de contemplarse de manera específica.

II. **En lo económico,** el impacto será favorable para los futuros adquirentes de un bien inmueble edificado en una zona adecuadamente dotada de los servicios necesarios que confirmen la dignidad de la vivienda, constitucionalmente salvaguardada. Además, generará condiciones de atracción de inversiones de carácter inmobiliario en virtud de las garantías que el producto final tendrá en el mercado, propiciando alza en la demanda de dichos bienes.

III. **En lo social,** la presente reforma representa la oportunidad de generar un cambio drástico en la forma en la que se entrega vivienda a las y los jaliscienses, pues se buscaría evitar al máximo las inequidades toleradas anteriormente al amparo de las ambigüedades de la norma vigente respecto de los servicios de calidad con que ésta debe ir acompañada para garantizar un desarrollo integral.

IV. **En lo presupuestal,** no genera impacto alguno al no imponer cargas monetarias para autoridad alguna, solamente se aclaran competencias y atribuciones que actualmente ya realiza la autoridad.

11. La propuesta de modificación que a continuación se describe a manera de cuadro comparativo.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Código Urbano para el Estado de Jalisco.

| TEXTO VIGENTE | TEXTO PROPUESTO |
|---|---|
| <p>Artículo 234. Los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano en los supuestos previstos en éste Código.</p> <p>De igual forma, se requiere la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano cuando se trate de un nuevo centro penitenciario, de readaptación o de ejecución de penas privativas o restrictivas de la libertad. En este caso, en el plan respectivo se incluirán disposiciones que garanticen la existencia de zonas de amortiguamiento con una distancia perimetral mínima de mil metros de los centros de población; la existencia de vías de acceso y comunicaciones generales. En la zona de amortiguamiento no podrá realizarse la construcción de inmuebles, salvo los que sean propiedad del Estado destinados a la seguridad pública y al sistema penitenciario.</p> <p>Cuando se pretendan llevar a cabo acciones de aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial</p> | <p>Artículo 234. [...]</p> <p>[...]</p> <p>[...]</p> |



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.

En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.

El Plan Parcial a que se refiere el párrafo tercero, deberán contar con el dictamen de congruencia emitido por la dependencia estatal en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.

En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere, **además de generar los acuerdos propios para que exista este servicio.**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.

Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.

Artículo 237. Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;

II. La dotación de redes de servicio para la captación, manejo, tratamiento y distribución de agua potable a través de plantas potabilizadoras; el desalojo, captación y manejo de aguas residuales de conformidad con la reglamentación vigente y de acuerdo al giro específico de las edificaciones; la electrificación; el alumbrado público; las redes de telefonía; los mecanismos de separación, tratamiento y disposición final de residuos sólidos; las instalaciones especiales complementarias y obras de infraestructura regional;

El Plan Parcial a que se refiere el párrafo tercero, deberán contar con el dictamen de congruencia emitido por la dependencia estatal en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, **que garanticen la prestación de todos los servicios**, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.

[...]

[...]

Artículo 237. [...]

I. a V. [...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, ciclovías, estacionamiento para vehículos y para bicicletas, los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones, y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;

IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;

V. Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería y mobiliario, y

VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos, que incluyan según sea el caso ajustes razonables que garanticen la accesibilidad universal, la inclusión social y las asistencias técnicas, relacionados con la habitación, el trabajo, la educación, el esparcimiento y la movilidad.

Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y

VI. [...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.

Artículo 242. La recepción de obras de urbanización se acordará por la Dependencia Municipal y se realizará conforme las disposiciones del presente Título.

La incorporación o reincorporación se autorizará una vez verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, mismos que tienen como principal efecto que éstas, así como la administración de los servicios públicos correspondientes, serán asumidos por ayuntamientos o sus organismos operadores.

Una vez ejecutadas y recibidas por la autoridad municipal competente las obras de que se trate, correrá a cargo de ésta, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento y prestación de los servicios públicos correspondientes.

Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, **garantizar** los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen, **caso contrario no se podrán otorgar permisos o licencia alguna.**

Artículo 242. [...]

La incorporación o reincorporación se autorizará una vez verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, mismos que tienen como principal efecto que éstas **se encuentren completamente terminadas,** así como **garantizar** la administración de los servicios públicos



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Artículo 245. Para proceder a la recepción de las obras de urbanización, se requerirá que se haya:

I. Ejecutado las obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Proyecto Definitivo de Urbanización;

II. Formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos;

III. Realizado los pagos por los conceptos previstos en el presente Título, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las leyes hacendarías y de ingresos municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal; y

IV. En su caso, reparado los daños que hubieren afectado áreas públicas, a terceros, al medio ambiente, o invadido servidumbres.

Artículo 246. El acto de entrega y recepción de obras de urbanización perfeccionará la transmisión a título gratuito, a favor del patrimonio municipal, de las vialidades municipales y de las áreas de cesión para destinos.

El ayuntamiento procederá a comprobar el registro y en su caso, tramitar la titulación de los

correspondientes, **que serán asumidos por ayuntamientos o sus organismos operadores.**

[...].

Artículo 245. [...]

I. Ejecutado **todas** las obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Proyecto Definitivo de Urbanización;

II. y III. [...]

IV. En su caso, **haber completado las reparaciones a los daños que hubieren afectado áreas públicas, a terceros, al**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

predios y fincas que se hayan afectado a los servicios públicos establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y en el proyecto definitivo de urbanización.

Una vez que se reciban las obras de urbanización el ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística.

Artículo 251. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Proyecto Definitivo de Urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.

Los proyectos definitivos de urbanización deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero civil, urbanista, ingeniero en obras y servicios o cualquier profesionista con conocimientos en materia de urbanismo, con cédula legalmente expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco y registrado como director responsable, conforme a lo previsto en el presente Código.

medio ambiente, o invadido servidumbres.

Artículo 246. [...]

[...]

Una vez que se reciban las obras de urbanización el ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística; **caso contrario, la autoridad que haya recibido la urbanización sin las condiciones para poder brindar dichos servicios se hará acreedora a las sanciones contempladas en el presente Código.**

Artículo 251. [...]

[...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Cuando el Proyecto Definitivo de Urbanización proponga una modificación en el uso de suelo previamente establecido, será necesario promover una modificación al plan de desarrollo urbano de centro de población o al plan parcial de desarrollo urbano, conforme al procedimiento estipulado en el artículo 98 del presente código, y deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento, previa propuesta contenida en el dictamen técnico elaborada por la dependencia municipal.

[...]

El dictamen técnico señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código.

En ningún caso se autorizarán obras de urbanización en predios que hubiesen sido incendiados de manera intencional, decretado así, previo dictamen emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, por el término de cincuenta años.

[...]

Sin Correlativo

[...]

Artículo 258. La propuesta del proyecto definitivo de urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal,



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

| | |
|--|---|
| <p>adjuntando los siguientes elementos:</p> <p>I. La carta de aceptación de los directores responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro, donde asumen la responsabilidad de la ejecución, control y construcción de las obras en los términos del presente Código;</p> <p>II. La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del Proyecto;</p> <p>III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;</p> <p>IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor a dos años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;</p> <p>V. La aceptación por parte del urbanizador de hacer entrega al</p> | <p>No podrán ser autorizados proyectos que no garanticen la prestación de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, alumbrado público, recolección de desechos y transporte público.</p> <p>Artículo 258. [...]</p> <p>I. y II. [...]</p> <p>III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, así como para la capacidad de garantizar la prestación de servicios básicos que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza</p> |
|--|---|



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio, y

VI. La acreditación del pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Ingresos Municipal.

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 éste 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 recibirse las obras por el Ayuntamiento.

La falta de cumplimiento de lo anterior motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente.

Artículo 290. El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya realizado la inspección que

expedida por una compañía autorizada;

IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor a cinco años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;

V. La **obligación expresa** por parte del urbanizador de hacer entrega al municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio, y

VI. [...]

Artículo 265. Al momento de 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 éste Código.

[...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar.

En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la Dependencia Municipal verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.

La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por el municipio. Para darles un aprovechamiento o giro distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener nueva certificación.

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

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

II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o

Se deroga

Artículo 290. El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar, **igualmente se comprobará que hayan sido recibidas por el ayuntamiento las obras de urbanización.**

[...]

[...]

Artículo 296. [...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;

I. [...]

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

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

II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, **así como para garantizar los servicios básicos** por un plazo no menor de **cinco** años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;

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

III. y IV. [...]

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

[...]

Artículo 299. Una vez concluidas las obras de urbanización:

I. La dependencia municipal, en base a la supervisión permanente de los proyectos de urbanización y de la inspección final verificará si las obras fueron realizadas en concordancia con el Proyecto de Urbanización, si respetó la

[...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

determinación, usos y destinos, si ejecutó las obras de urbanización y equipamiento en las áreas de cesión, así como las especificaciones de construcción y normas de calidad de las mismas;

II. Una vez que las obras estén concluidas conforme a la fracción anterior, el municipio respectivo asumirá su responsabilidad, procediendo a su recepción en un plazo no mayor de 20 días hábiles;

III. Cuando las obras de urbanización se realicen en etapas, éstas podrán recibirse en forma secuencial, conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado, y

IV. La dependencia municipal podrá solicitar a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurran al acto de recepción de obras de urbanización.

Artículo 373. Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación del presente Código, incurren en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:

I. Omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan;

Artículo 299. [...]

I. al III. [...]

IV. La dependencia municipal **solicitará** a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurran al acto de recepción de obras de urbanización.

Artículo 373. [...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Conforme a
lo

II. Requieran o condicionen la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en este Código, los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones o en la Ley del Procedimiento Administrativo;

III. No cumplan los plazos y términos establecidos en los trámites correspondientes;

IV. No observen u omitan acatar las disposiciones legales vigentes; y

V. No hayan impuesto medidas de seguridad y con ello se causó daño a terceros o no hayan seguido los procedimientos de sanción administrativa dentro de los plazos legales.

I. al IV. [...]

V. No hayan impuesto medidas de seguridad y con ello se causó daño a terceros, no hayan seguido los procedimientos de sanción administrativa dentro de los plazos legales **o reciban obras de urbanización de fraccionamientos de los que no puedan prestarse servicios básicos.**

anteriormente expuesto, sometemos a la consideración de esta honorable Asamblea la siguiente iniciativa de:

DECRETO



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 234, 237, 242, 245, 246, 251, 258, 265, 290, 296, 299 Y 373 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

Único. Se reforma los artículos 234, 237, 242, 245, 246, 251, 258, 265, 290, 296, 299 Y 373 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO

Artículo 234. [...]

[...]

[...]

En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere, además de generar los acuerdos propios para que exista este servicio.

El Plan Parcial a que se refiere el párrafo tercero, deberán contar con el dictamen de congruencia emitido por la dependencia estatal en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de infraestructura, que garanticen la prestación de todos los servicios, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.

[...]

[...]

Artículo 237. [...]

I. a V. [...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

VI. [...]

Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, garantizar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen, caso contrario no se podrán otorgar permisos o licencia alguna.

Artículo 242. [...]

La incorporación o reincorporación se autorizará una vez verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, mismos que tienen como principal efecto que éstas se encuentren completamente terminadas, así como garantizar la administración de los servicios públicos correspondientes, que serán asumidos por ayuntamientos o sus organismos operadores.

Una vez ejecutadas y recibidas por la autoridad municipal competente por está las obras de que se trate, correrán a su cargo, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento y prestación de los servicios públicos correspondientes.

Artículo 245. [...]

I. Ejecutadas todas las obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Proyecto Definitivo de Urbanización;

II. y III. [...]

IV. En su caso, haber completado las reparaciones a los daños que hubieren afectado áreas públicas, a terceros, al medio ambiente, o invadido servidumbres.

Artículo 246. [...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

[...]

Una vez que se reciban las obras de urbanización, el ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística; caso contrario, la autoridad que haya recibido la urbanización sin las condiciones para poder brindar dichos servicios se hará acreedora a las sanciones contempladas en el presente Código.

Artículo 251. [...]

[...]

[...]

[...]

[...]

No podrán ser autorizados proyectos que no garanticen la prestación de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, alumbrado público, recolección de desechos, vialidades y transporte público.

Artículo 258. [...]

I. y II. [...]

III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, así como para la capacidad de garantizar la prestación de servicios básicos que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;

IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no



GOBIERNO
DE JALISCO

menor a cinco años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;

P O D E R
LEGISLATIVO

V. La obligación expresa por parte del urbanizador de hacer entrega al municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio, y

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

VI. [...]

Artículo 265. Al momento de 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.

[...]

Se deroga.

Artículo 290. El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar, igualmente se comprobará que hayan sido recibidas por el ayuntamiento las obras de urbanización.

[...]

[...]

Artículo 296. [...]

I. [...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, así como para garantizar los servicios básicos por un plazo no menor de cinco años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;

III. [...] y

IV. [...]

[...]

[...]

Artículo 299. [...]

I. al III. [...]

IV. La dependencia municipal solicitará a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurren al acto de recepción de obras de urbanización.

Artículo 373. [...]

I. al IV. [...]

V. No hayan impuesto medidas de seguridad y con ello se causó daño a terceros, no hayan seguido los procedimientos de sanción administrativa dentro de los plazos legales o reciban obras de urbanización de fraccionamientos de los que no puedan prestarse servicios básicos.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

SEGUNDO. Los ayuntamientos contarán con un plazo de 60 días para hacer las adecuaciones a sus normatividades y reglamentaciones respectivas.

...”

V. Ubicados los antecedentes de la iniciativa de decreto que ahora se dictamina, se procede a señalar los criterios, razonamientos, motivaciones y fundamentos que se tomaron en cuenta para resolver el sentido del dictamen, lo anterior con base en la siguiente:

PARTE CONSIDERATIVA:

I. El diputado autor de la iniciativa señalada en la parte expositiva, tienen facultades para presentar iniciativas de ley o decreto ante el Congreso del Estado, de conformidad con el artículo 28, fracción I de la Constitución Política del Estado de Jalisco y 135 numeral 1, fracción I, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.

II. El Congreso del Estado, tiene competencia para legislar en la materia de la iniciativa planteada de conformidad con el artículo 35 fracción primera de la Constitución Política del Estado de Jalisco.

III. Que son atribuciones de las comisiones legislativas el recibir, analizar, estudiar y dictaminar los asuntos que les turne la Asamblea, entre otras cosas, según el artículo 75 párrafo 1 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco.

IV. Que le corresponde a la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, el conocimiento, análisis y dictaminación de la iniciativa que nos ocupa, de conformidad con el artículo 95 numeral 1, fracción II, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo, que a la letra señala:

Artículo 95

1. Corresponde a la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, el conocimiento, estudio y en su caso dictamen de los asuntos relacionados con:

I. La legislación en materia de planeación del desarrollo del Estado, así como de la legislación en materia de programación sectorial y regional, incluyendo las políticas, estudios y proyectos específicos;

II. La legislación en materia de desarrollo urbano, vivienda, obra pública y asentamientos humanos;

III. La legislación en materia de recursos hidráulicos;



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

IV. Las políticas, planes y programas que se celebren para la conservación, protección, restauración y aprovechamiento de los recursos hidrológicos, con base en la legislación de la materia;

V. El decreto de la fundación de centros de población;

VI. La aprobación de los límites de las zonas de conurbación intermunicipales, con base en el convenio que celebre el Ejecutivo con los ayuntamientos involucrados; y

VII. La elección y remoción del Procurador de Desarrollo Urbano.

V. Del análisis realizado de la iniciativa que nos ocupa, en cuanto a las formalidades: se advierte que cumple con los requisitos establecidos por el artículo 142 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, toda vez que la iniciativa:

a) Expone con claridad la necesidad y fines perseguidos, consistentes en reformar diversos artículos del Código Urbano para el Estado de Jalisco con el **objeto de fortalecer las garantías de vivienda adecuada, mediante la exigencia de que las obras de urbanización en fraccionamientos y acciones urbanísticas se reciban únicamente cuando estén completamente terminadas y en operación plena para la prestación efectiva de servicios públicos básicos, tales como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, recolección de desechos sólidos, vialidades y transporte público.** Asimismo, se busca extender los plazos de garantías por vicios ocultos y prestación de servicios a no menos de cinco años, imponer responsabilidades administrativas a los servidores públicos que reciban obras incompletas o sin capacidad para brindar dichos servicios, y asegurar la congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana, promoviendo así el derecho humano a la vivienda adecuada reconocido en el artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la prevención de asentamientos irregulares o abandonados, la mitigación de daños a terceros y al medio ambiente, y el desarrollo sostenible de comunidades inclusivas en el Estado de Jalisco, en beneficio de la cohesión social y la equidad en el acceso a servicios esenciales.

b) Presenta un cuadro comparativo que identifica con precisión los artículos a reformar (234, 237, 242, 245, 246, 251, 258, 265, 290, 296, 299 y 373), el texto vigente y el propuesto, así como una exposición de motivos amplia y fundamentada, sustentada en disposiciones constitucionales (artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y artículo 35, fracción I, de la Constitución Política del Estado de Jalisco), leyes federales y estatales (Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y Código Urbano para el Estado de Jalisco), tesis y jurisprudencias aisladas de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (como las registradas bajo los números 2025952, 2022777, 2017338 y 2006171, que interpretan el contenido del derecho a una vivienda digna y decorosa), datos estadísticos y publicaciones sobre viviendas abandonadas en Jalisco (más de 11 mil casos documentados en municipios como Tlajomulco, Tonalá y Zapopan, según informes del Infonavit y publicaciones locales), y principios internacionales como los Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030 (ODS 11 sobre Ciudades y Comunidades Sostenibles), contribuyendo a una argumentación sólida en materia de planeación urbana, responsabilidad de servidores públicos y prevención de irregularidades en el desarrollo inmobiliario.



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

c) Se acompaña de la propuesta de decreto con articulado transitorio, cumpliendo con los estándares de técnica legislativa.

d) Se identifica análisis de las repercusiones que, en caso de llegar a aprobarse, interpretamos que podría tener:

Jurídico: Positivo, al materializar y fortalecer el derecho humano a una vivienda adecuada, así como el acceso a servicios básicos adecuados, seguros y asequibles, conforme al artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México. Asimismo, coadyuva al cumplimiento de las competencias municipales en materia de desarrollo urbano, asentamientos humanos y prestación de servicios públicos, previstas en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Contribuye a la prevención de violaciones a derechos humanos, como las interpretadas por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en sus tesis, al imponer sanciones administrativas a servidores públicos por incumplimientos, reforzando la responsabilidad del Estado Mexicano en la garantía de dichos derechos y facilitando mecanismos de control y supervisión en procedimientos de recepción de obras.

Económico y presupuestal: La reforma no genera erogaciones adicionales a cargo del Estado ni de los municipios, al recaer las obligaciones de ejecución de obras completas, garantías extendidas y reparaciones exclusivamente en los urbanizadores, propietarios o promoventes privados. Por el contrario, se prevé un impacto positivo a mediano y largo plazo mediante la reducción de cargas financieras públicas derivadas de la administración de fraccionamientos incompletos o abandonados, tales como inversiones en mantenimiento correctivo de infraestructura deficiente o en la provisión de servicios básicos no garantizados inicialmente, aliviando la presión presupuestal en ayuntamientos y organismos operadores, y fomentando una mayor eficiencia en la asignación de recursos fiscales para el desarrollo urbano sostenible.

Social: Altamente positivo, al abordar directamente la problemática de fraccionamientos y asentamientos humanos sin servicios básicos en el Estado de Jalisco, particularmente en el Área Metropolitana de Guadalajara y municipios como Tlajomulco, Tonalá, Zapopan y Lagos de Moreno, donde se reportan miles de viviendas abandonadas por **falta de infraestructura adecuada**. La medida promueve la prevención de daños a la salud, integridad y calidad de vida de los habitantes, reduce el riesgo de marginación social y segregación urbana, y fomenta la inclusión y equidad en el acceso a servicios esenciales, contribuyendo a la cohesión social y al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Adicionalmente, impulsa una cultura de responsabilidad compartida entre sectores público, privado y social, beneficiando a grupos vulnerables y garantizando comunidades dignas para generaciones presentes y futuras, en alineación con principios de desarrollo inclusivo y sostenible.

VI. Entrando al estudio de manera específica a la iniciativa marcada con el INFOLEJ 946/LXIV, presentada por el diputado Julio César Hurtado Luna, la misma pretende lo siguiente:



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

Es importante resaltar lo establecido en el artículo 237 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se advierte que dicho precepto **ya contempla de manera exhaustiva los elementos que deben integrar las obras de urbanización:**

Artículo 237. Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:

- I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;*
- II. La dotación de redes de servicio para la captación, manejo, tratamiento y distribución de agua potable a través de plantas potabilizadoras; el desalojo, captación y manejo de aguas residuales de conformidad con la reglamentación vigente y de acuerdo al giro específico de las edificaciones; la electrificación; el alumbrado público; las redes de telefonía; los mecanismos de separación, tratamiento y disposición final de residuos sólidos; las instalaciones especiales complementarias y obras de infraestructura regional;*
- III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, ciclovías, estacionamiento para vehículos y para bicicletas, los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones, y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;*
- IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;*
- V. Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería y mobiliario, y*
- VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos, que incluyan según sea el caso ajustes razonables que garanticen la accesibilidad universal, la inclusión social y las asistencias técnicas, relacionados con la habitación, el trabajo, la educación, el esparcimiento y la movilidad.*

Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

No obstante, la propuesta de reforma contenida en la iniciativa fortalece dichas disposiciones al incorporar una consecuencia expresa y vinculante: la prohibición absoluta de otorgar permisos o licencias en caso de incumplimiento de los requisitos señalados, lo cual eleva el nivel de exigibilidad y previene irregularidades en el desarrollo urbano.

Con el propósito de fortalecer el marco normativo existente en materia de desarrollo urbano sustentable, garantizar la efectiva prestación de servicios públicos básicos en los nuevos asentamientos humanos, prevenir la generación de fraccionamientos irregulares o abandonados, y reforzar la responsabilidad de los servidores públicos y de los urbanizadores en el cumplimiento de las obligaciones de infraestructura y equipamiento, se proponen las siguientes modificaciones:

| Código Urbano para el Estado de Jalisco | | | |
|--|--|--|-------------------------------|
| Texto vigente | Iniciativa | Dictamen | Fundamento de la modificación |
| <p>Artículo 234. Los desarrollos industriales, comerciales, turísticos, campestres, granjas y similares, que se localicen fuera de los límites de un centro de población, requerirán la elaboración de su plan parcial de desarrollo urbano en los supuestos previstos en éste Código.</p> <p>De igual forma, se requiere la elaboración de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano cuando se trate de un nuevo centro penitenciario, de readaptación o de ejecución de penas privativas o restrictivas de la libertad. En este caso, en el plan respectivo se</p> | <p>Artículo 234. [...]</p> <p>[...]</p> | <p>Artículo 234. [...]</p> <p>[...]</p> | |



GOBIERNO DE JALISCO

P O D E R LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

incluirán disposiciones que garanticen la existencia de zonas de amortiguamiento con una distancia perimetral mínima de mil metros de los centros de población; la existencia de vías de acceso y comunicaciones generales. En la zona de amortiguamiento no podrá realizarse la construcción de inmuebles, salvo los que sean propiedad del Estado destinados a la seguridad pública y al sistema penitenciario.

Cuando se pretendan llevar a cabo acciones de aprovechamiento urbano fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o de aquellos proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que

[...]

[...]



GOBIERNO DE JALISCO

P O D E R LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable.</p> <p>En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere.</p> <p>El Plan Parcial a que se refiere el párrafo tercero, deberán contar con el dictamen de congruencia emitido por la dependencia estatal en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de</p> | <p>En todo caso, las obras de cabeza o redes de infraestructura del proyecto correrán a cargo del propietario o promovente. En el caso de fraccionamientos o conjuntos urbanos, además deberán asumir el costo de las obras viales y sistemas de movilidad necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano, en dimensión y calidad tales, que permita el tránsito de transporte público que se genere, además de generar los acuerdos propios para que exista este servicio.</p> <p>El Plan Parcial a que se refiere el párrafo tercero, deberán contar con el dictamen de congruencia emitido por la dependencia estatal en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de</p> | <p><i>[En los términos de la ley vigente]</i></p> <p>El Plan Parcial a que se refiere el párrafo tercero, deberán contar con el dictamen de congruencia emitido por la dependencia estatal en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de</p> | <p>La adición propuesta extiende indebidamente la responsabilidad privada hacia aspectos operativos y concesionarios que corresponden al sector público, lo cual desvirtúa el equilibrio entre obligación del particular (construir y ceder infraestructura) y del Estado/municipio (prestar el servicio una vez recibida la obra). Por lo anterior, el dictamen mantiene la redacción vigente de este párrafo en el artículo 234.</p> <p>El dictamen opta por aceptar la adición propuesta en la iniciativa, pero con la precisión de "adecuada para garantizar", la cual mejora la redacción desde el punto de vista de técnica legislativa, mayor exigibilidad normativa y protección efectiva del</p> |
|---|---|---|---|



GOBIERNO DE JALISCO

P O D E R LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>infraestructura, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.</p> <p>Los nuevos fraccionamientos o conjuntos urbanos deberán respetar y conectarse a la estructura vial existente.</p> <p>Cuando se inicien obras que no cumplan con lo dispuesto en este artículo, podrán ser denunciadas por cualquier persona interesada y serán sancionadas con la clausura de las mismas, sin perjuicio de otras responsabilidades aplicables.</p> | <p>infraestructura, que garanticen la prestación de todos los servicios, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.</p> <p>[...]</p> <p>[...]</p> | <p>infraestructura adecuada para garantizar la prestación de todos los servicios, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.</p> <p>[...]</p> <p>[...]</p> | <p>interés público, sin alterar el sentido original de responsabilidad del promovente ni generar cargas adicionales injustificadas.</p> |
| <p>Artículo 237. Las acciones materiales relativas a las obras de urbanización, comprenden:</p> <p>I. La división de un predio en lotes o fracciones a fin de darle una utilización específica;</p> <p>II. La dotación de redes de servicio para la captación, manejo, tratamiento y distribución de agua</p> | <p>Artículo 237. [...]</p> <p>I. a V. [...]</p> | <p>Artículo 237. [...]</p> <p>I. a V. [...]</p> | |



**GOBIERNO
DE JALISCO**

**P O D E R
LEGISLATIVO**

**SECRETARÍA
DEL CONGRESO**

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>potable a través de plantas potabilizadoras; el desalojo, captación y manejo de aguas residuales de conformidad con la reglamentación vigente y de acuerdo al giro específico de las edificaciones; la electrificación; el alumbrado público; las redes de telefonía; los mecanismos de separación, tratamiento y disposición final de residuos sólidos; las instalaciones especiales complementarias y obras de infraestructura regional;</p> <p>III. Los elementos de la vialidad, como calles, banquetas, andadores, ciclovías, estacionamiento para vehículos y para bicicletas, los dispositivos de control vial, como señalización y semaforización con sus equipos e instalaciones, y los elementos e instalaciones para la operación del transporte colectivo;</p> <p>IV. Los servicios e instalaciones especiales que requieran las actividades de la industria, el comercio y los servicios;</p> | | | |
|---|--|--|--|



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|---|---|--|---|
| <p>V. Los componentes de la imagen urbana, como arbolado, jardinería y mobiliario, y</p> <p>VI. Las demás que se requieran para lograr el asentamiento en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos, que incluyan según sea el caso ajustes razonables que garanticen la accesibilidad universal, la inclusión social y las asistencias técnicas, relacionados con la habitación, el trabajo, la educación, el esparcimiento y la movilidad.</p> | <p>VI. [...]</p> | <p>VI. [...]</p> | |
| <p>Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado</p> | <p>Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, garantizar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de</p> | <p>Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, garantizar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera</p> | <p>La modificación adoptada en el dictamen al párrafo final del artículo 237 fortalece la norma vigente al incorporar una prohibición expresa y absoluta de otorgar permisos o licencias cuando las acciones urbanísticas no cumplan con los requisitos de congruencia, viabilidad de servicios públicos, sustentabilidad, no afectación a colindantes ni ocupación de áreas de riesgo, y suficiencia financiera para la prestación de servicios.</p> <p>Asimismo, se añade la responsabilidad de los</p> |



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.</p> | <p>desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen, caso contrario no se podrán otorgar permisos o licencia alguna.</p> | <p>segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen, si dichas acciones urbanísticas no comprenden los requerimientos señalados en las fracciones anteriores, las autoridades correspondientes no podrán otorgar permisos o licencia alguna.</p> <p>Los servidores públicos que expidan licencias o permisos en contravención a lo dispuesto en este artículo incurrirán en las responsabilidades previstas en este Código y en las demás disposiciones legales aplicables.</p> | <p>servidores públicos que expidan autorizaciones en contravención, remitiendo a las sanciones del Código y disposiciones legales aplicables. Esta precisión eleva la exigibilidad normativa, previene irregularidades en el desarrollo urbano, disuade el otorgamiento discrecional de permisos y armoniza con el régimen de responsabilidades del artículo 373 contribuyendo a evitar fraccionamientos sin infraestructura suficiente y a garantizar el derecho a la vivienda adecuada con servicios básicos.</p> |
| <p>Artículo 242. La recepción de obras de urbanización se acordará por la Dependencia Municipal y se realizará conforme las disposiciones del presente Título.</p> <p>La incorporación o reincorporación se</p> | <p>Artículo 242. [...]</p> <p>La incorporación o reincorporación se</p> | <p>Artículo 242. [...]</p> <p>La incorporación o reincorporación se</p> | <p>La modificación al artículo 242 en el dictamen</p> |



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

| | | | |
|---|--|---|--|
| <p>autorizará una vez verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, mismos que tienen como principal efecto que éstas, así como la administración de los servicios públicos correspondientes, serán asumidos por ayuntamientos o sus organismos operadores.</p> | <p>autorizará una vez verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, mismos que tienen como principal efecto que éstas se encuentren completamente terminadas, así como garantizar la administración de los servicios públicos correspondientes, que serán asumidos por ayuntamientos o sus organismos operadores.</p> | <p>autorizará únicamente cuando se haya verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, y se garantice que éstas se encuentren completamente terminadas y en condiciones de operación plena, asegurando la prestación efectiva y continua de los servicios públicos básicos, los cuales serán asumidos por los ayuntamientos o sus organismos operadores.</p> | <p>establece que la incorporación o reincorporación de obras de urbanización se autorizará únicamente cuando se verifique el acto formal de recepción y se garantice que estén completamente terminadas y en condiciones de operación plena, asegurando la prestación efectiva y continua de los servicios públicos básicos. Esta precisión refuerza la norma vigente al exigir funcionalidad real (no solo terminación física), previene la recepción de fraccionamientos inoperantes, y reduce cargas futuras a los municipios por infraestructura deficiente.</p> |
| <p>Una vez ejecutadas y recibidas por la autoridad municipal competente las obras de que se trate, correrá a cargo de ésta, según sus atribuciones, la administración, mantenimiento y prestación de los servicios públicos correspondientes.</p> | <p>[...].</p> | <p>[...].</p> | |
| <p>Artículo 245. Para proceder a la recepción de las obras de urbanización, se requerirá que se haya:</p> <p>I. Ejecutado obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística</p> | <p>Artículo 245. [...]</p> <p>I. Ejecutado todas las obras de infraestructura básica, las propias de</p> | <p>Artículo 245. [...]</p> <p>[En los términos de la iniciativa]</p> | <p>La modificación a las fracciones I y II del artículo 245 acepta la propuesta de la iniciativa, exigiendo en la fracción I la ejecución de todas las obras de infraestructura básica propias de la acción urbanística y el cumplimiento integral de</p> |



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>y cumplido con los requisitos establecidos en el Proyecto Definitivo de Urbanización;</p> | <p>la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Proyecto Definitivo de Urbanización;</p> | <p>II. y III. [...]</p> | <p>los requisitos del Proyecto Definitivo de Urbanización.</p> |
| <p>II. Formalizado la entrega de las áreas de vialidad y de los espacios para las instalaciones públicas y otras áreas de cesión para destinos;</p> | <p>II. y III. [...]</p> | <p>II. y III. [...]</p> | |
| <p>III. Realizado los pagos por los conceptos previstos en el presente Título, conforme los procedimientos y tarifas que se determinen en las leyes hacendarías y de ingresos municipales o en su caso, garantizado el interés fiscal; y</p> | | | |
| <p>IV. En su caso, reparado los daños que hubieren afectado áreas públicas, a terceros, al medio ambiente, o invadido servidumbres.</p> | <p>IV. En su caso, haber completado las reparaciones a los daños que hubieren afectado áreas públicas, a terceros, al medio ambiente, o invadido servidumbres.</p> | <p>IV. <i>[En los términos de la iniciativa]</i></p> | <p>La modificación adoptada en la fracción IV del artículo 245 acepta la propuesta de la iniciativa, sustituyendo "reparado los daños" por "habiendo completado las reparaciones" a los daños que hubieren afectado áreas públicas, a terceros, al medio ambiente o invadido servidumbres.</p> |
| | | | <p>Esta precisión se justifica porque refuerza la exigencia de ejecución integral y completa de las reparaciones antes de la recepción, elimina ambigüedades del texto vigente, asegura que no queden pendientes daños</p> |



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|---|--|---|--|
| | | | o invasiones, y protege el interés público, el patrimonio municipal y el medio ambiente. |
| <p>Artículo 246. El acto de entrega y recepción de obras de urbanización perfeccionará la transmisión a título gratuito, a favor del patrimonio municipal, de las vialidades municipales y de las áreas de cesión para destinos.</p> <p>El ayuntamiento procederá a comprobar el registro y en su caso, tramitar la titulación de los predios y fincas que se hayan afectado a los servicios públicos establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano y en el proyecto definitivo de urbanización.</p> <p>Una vez que se reciban las obras de urbanización el ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística.</p> | <p>Artículo 246. [...]</p> <p>[...]</p> <p>Una vez que se reciban las obras de urbanización el ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística; caso contrario, la autoridad que haya recibido la</p> | <p>Artículo 246. [...]</p> <p>[...]</p> <p>Una vez que se reciban las obras de urbanización el ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística; caso contrario, la autoridad que haya recibido la urbanización sin las condiciones para</p> | <p>La modificación al artículo 246 en el dictamen mantiene la obligación municipal de suministrar y administrar servicios básicos y equipamiento una vez recibidas las obras, pero adiciona expresamente que, caso contrario (si la autoridad recibe la urbanización sin las condiciones para brindar dichos servicios), se hará acreedora a las sanciones contempladas en el presente Código y</p> |



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|--|---|--|--|
| | <p>urbanización sin las condiciones para poder brindar dichos servicios se hará acreedora a las sanciones contempladas en el presente Código.</p> | <p>poder brindar dichos servicios se hará acreedora a las sanciones contempladas en el presente Código y demás ordenamientos aplicables.</p> | <p>demás ordenamientos aplicables. Esta precisión refuerza la responsabilidad del ayuntamiento por recepción indebida, amplía el ámbito sancionatorio (incluyendo leyes de responsabilidades administrativas y penales), disuade prácticas irregulares, alinea con el artículo 373 (responsabilidad de servidores públicos) y previene que los municipios asuman cargas insostenibles derivadas de fraccionamientos incompletos, garantizando así la efectiva prestación de servicios públicos y el cumplimiento del derecho a la vivienda adecuada con infraestructura operativa.</p> |
| <p>Artículo 251. Para realizar obras de urbanización es indispensable que se cuente con el Proyecto Definitivo de Urbanización que ordene y regule el crecimiento urbano para la zona de que se trate.</p> <p>Los proyectos definitivos de urbanización deberán realizarse por un arquitecto, ingeniero civil, urbanista, ingeniero en obras y servicios o cualquier profesionista con conocimientos en</p> | <p>Artículo 251. [...]</p> <p>[...]</p> | <p>Artículo 251. [en los términos de la ley vigente]</p> <p>[...]</p> | |



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|--|--------------|--------------|--|
| <p>materia de urbanismo, con cédula legalmente expedida por la Dirección de Profesiones del Estado de Jalisco y registrado como director responsable, conforme a lo previsto en el presente Código.</p> | | | |
| <p>Cuando el Proyecto Definitivo de Urbanización proponga una modificación en el uso de suelo previamente establecido, será necesario promover una modificación al plan de desarrollo urbano de centro de población o al plan parcial de desarrollo urbano, conforme al procedimiento estipulado en el artículo 98 del presente código, y deberá ser aprobado por el pleno del Ayuntamiento, previa propuesta contenida en el dictamen técnico elaborada por la dependencia municipal.</p> | <p>[...]</p> | <p>[...]</p> | |
| <p>El dictamen técnico señalado en el presente artículo deberá ser sometido a consulta pública de acuerdo con los procedimientos señalados en el artículo 98 del presente Código.</p> | <p>[...]</p> | <p>[...]</p> | |
| <p>En ningún caso se</p> | | | |



GOBIERNO DE JALISCO

P O D E R LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|---|--|---|---|
| <p>autorizarán obras de urbanización en predios que hubiesen sido incendiados de manera intencional, decretado así, previo dictamen emitido por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial, por el término de cincuenta años.</p> <p>Sin Correlativo</p> | <p>[...]</p> <p>No podrán ser autorizados proyectos que no garanticen como mínimo la prestación de servicios básicos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica, alumbrado público, recolección de desechos y transporte público.</p> | <p>[...]</p> <p>[En los términos de la ley vigente]</p> | <p>La propuesta de adición al artículo 251, que prohíbe autorizar proyectos definitivos de urbanización sin garantía de prestación de servicios básicos, no se acepta en el dictamen porque el concepto de "proyecto definitivo de urbanización" no se circunscribe exclusivamente a acciones que impliquen la implementación inmediata de tales servicios, sino que abarca diversidad de modalidades donde dicha exigencia no aplica de manera uniforme o inmediata. Mantener el texto vigente evita rigidez innecesaria, y previene sobrecarga normativa en procedimientos que podrían no requerirlos, sin menoscabo de la protección al derecho a la vivienda adecuada.</p> |
| <p>Artículo 258. La propuesta del proyecto definitivo de urbanización se presentará ante la Dependencia Municipal, adjuntando los</p> | <p>Artículo 258. [...]</p> | <p>Artículo 258. [...]</p> | |



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>siguientes elementos:</p> <p>I. La carta de aceptación de los directores responsables de su elaboración y ejecución, con autorización legal y registro, donde asumen la responsabilidad de la ejecución, control y construcción de las obras en los términos del presente Código;</p> <p>II. La aceptación expresa del urbanizador de cumplir con la terminación de las obras en los plazos consignados en el calendario de obras del Proyecto;</p> <p>III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;</p> | <p>I. y II. [...]</p> <p>III. La aceptación por parte del urbanizador del monto de la garantía que deberá otorgar para responder del correcto desempeño de las obras en el tiempo previsto, así como para la capacidad de garantizar la prestación de servicios básicos que será del orden del veinte por ciento del valor de la obra, mediante una fianza expedida por una compañía autorizada;</p> | <p>I. y II. [...]</p> <p>III. [en los términos de la ley vigente];</p> | <p>La propuesta de modificación a la fracción III del artículo 258, que adiciona la obligación de garantizar mediante fianza la capacidad para la prestación de servicios básicos (además del correcto desempeño de las obras), no se acepta en el dictamen.</p> <p>La razón principal es que el concepto de "proyecto definitivo de urbanización" abarca una amplia gama de acciones urbanísticas, no todas las cuales implican necesariamente la implementación o garantía de servicios públicos básicos para asentamientos habitacionales. Imponer</p> |
|---|---|--|--|



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LX!V

| | | | |
|--|--|--|---|
| <p>IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor a dos años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;</p> <p>V. La aceptación por parte del urbanizador de hacer entrega al municipio de los predios comprendidos en las</p> | <p>IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor a cinco años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;</p> <p>V. La obligación expresa por parte del urbanizador de hacer entrega al municipio de los predios comprendidos en las</p> | <p>IV. [En los términos de la iniciativa]</p> <p>V. [En los términos de la iniciativa]</p> | <p>esta exigencia de manera generalizada generaría rigidez normativa innecesaria, aplicaría obligaciones desproporcionadas a proyectos que no generan servicios básicos.</p> <p>La modificación adoptada en el dictamen a la fracción IV del artículo 258 extiende el plazo mínimo de la garantía por vicios ocultos de dos años (vigente) a cinco años, contados a partir de la recepción de las obras de cada etapa o de la totalidad de la urbanización. Esta ampliación se acepta porque fortalece la protección a los adquirentes frente a defectos estructurales o fallas que se manifiestan a mediano plazo, reduce el riesgo de que el urbanizador eluda responsabilidad por problemas post-recepción y alinea la norma con estándares más exigentes de calidad y durabilidad en el desarrollo urbano,</p> <p>La redacción conserva la obligación expresa de entrega de áreas de cesión (fracción V) en los términos de la iniciativa,</p> |
|--|--|--|---|



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio, y</p> <p>VI. La acreditación del pago del derecho correspondiente a este trámite, previsto en la Ley de Ingresos Municipal.</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 éste 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>áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio, y</p> <p>VI. [...]</p> <p>Artículo 265. Al momento de 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 éste Código.</p> <p>[...]</p> | <p>VI. [...]</p> <p>Artículo 265. [En los términos de la iniciativa]</p> <p>[...]</p> | <p>reforzando la titularidad municipal sobre predios destinados a servicios públicos y equipamiento.</p> <p>La modificación al artículo 265 adelanta la constitución de la garantía (20% del valor de las obras, mediante fianza) al momento de expedir la licencia de urbanización, en lugar de los 10 días hábiles posteriores, y deroga el último párrafo que preveía la cancelación inmediata de la licencia por incumplimiento en la entrega de esa garantía.</p> <p>Esta reforma se acepta porque, al hacerla requisito previo o simultáneo a la expedición de la licencia, se elimina el riesgo de incumplimiento posterior, se suprime la necesidad de esa sanción redundante, se simplifica el procedimiento y se fortalece la seguridad financiera desde el inicio sin mecanismos punitivos innecesarios.</p> |
|---|--|--|--|



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>La falta de cumplimiento de lo anterior motivará la cancelación inmediata de la licencia correspondiente.</p> | <p>Se deroga</p> | <p>[En los términos de la iniciativa]</p> | |
| <p>Artículo 290. El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar.</p> | <p>Artículo 290. El certificado de habitabilidad lo expedirá la Dependencia Municipal, respecto de toda edificación que pretenda utilizarse para cualquier actividad humana, una vez que se haya realizado la inspección que compruebe que el inmueble está habilitado para cumplir con las funciones asignadas, sin menoscabo de la salud e integridad de quienes lo vayan a aprovechar, igualmente se comprobará que hayan sido recibidas por el ayuntamiento las obras de urbanización.</p> | <p>Artículo 290. [En los términos de la ley vigente]</p> | <p>La propuesta de adición al artículo 290, que condiciona la expedición del certificado de habitabilidad a la comprobación de que las obras de urbanización hayan sido recibidas por el ayuntamiento, no se acepta en el dictamen.</p> <p>El certificado de habitabilidad regula la idoneidad del inmueble individual o edificación para su uso humano (salud, seguridad e integridad de los ocupantes), y no necesariamente implica la implementación o verificación de servicios públicos básicos a nivel de la urbanización completa. Imponer esta condición adicional generaría rigidez innecesaria, podría obstaculizar la habitabilidad de construcciones aisladas o en desarrollos que no requieren urbanización integral (por ejemplo, edificaciones en predios ya consolidados o con servicios existentes), y duplicaría funciones ya tuteladas en otros preceptos del Código. Mantener el texto vigente preserva la autonomía del certificado de habitabilidad como instrumento de control edilicio específico, sin menoscabo de la</p> |



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|---|---|---|--|
| <p>En las edificaciones nuevas o en ampliaciones y reparaciones, la Dependencia Municipal verificará que las obras se hayan realizado conforme a los permisos y proyectos autorizados.</p> <p>La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por el municipio. Para darles un aprovechamiento o giro distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener nueva certificación.</p> | <p>[...]</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>[...]</p> | <p>exigencia de recepción de obras en los casos que proceda.</p> |
| <p>Artículo 296. El urbanizador está obligado, previamente a permitir la ocupación de predios o fincas o escriturarlos a sus adquirentes, a cumplir estrictamente los siguientes requisitos:</p> <p>I. Que haya cumplido con el procedimiento previsto en los artículos 242 al 246 y, en el caso de urbanizaciones de objetivo social, que el municipio haya</p> | <p>Artículo 296. [...]</p> <p>I. [...]</p> | <p>Artículo 296. [...]</p> <p>I. [...]</p> | |



GOBIERNO DE JALISCO

P O D E R LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|--|---|--|---|
| <p>recibido de conformidad las obras mínimas, conforme las fracciones V y VI del artículo 327 de éste Código;</p> <p>II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de dos años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;</p> <p>III. Que se hayan pagado o garantizado las obligaciones fiscales a su cargo, como se indica en la fracción III del artículo 245 de este Código, y</p> | <p>II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, así como para garantizar los servicios básicos por un plazo no menor de cinco años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;</p> <p>III. y IV. [...]</p> | <p>II. Que se haya constituido la garantía a fin de reponer o corregir las obras que presenten defectos ocultos de construcción, por un plazo no menor de cinco años, respecto de la totalidad del proyecto o la etapa correspondiente;</p> <p>III. y IV [...]</p> | <p>La modificación a la fracción II del artículo 296 extiende el plazo de garantía por defectos ocultos de construcción a no menor de cinco años respecto de la totalidad del proyecto o etapa correspondiente, lo cual se acepta porque fortalece la protección contra vicios que se manifiestan a mediano plazo, reduce riesgos de costos posteriores al municipio y mejora la calidad de las obras.</p> <p>Sin embargo, no se acepta la adición de "como para garantizar los servicios básicos", ya que no todas las acciones urbanísticas implican responsabilidad directa del urbanizador sobre la prestación de servicios públicos básicos (por ejemplo, desarrollos industriales o no habitacionales).</p> |
|--|---|--|---|



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|--|---|---|--|
| <p>IV. Que el Ayuntamiento otorgue autorización expresa para realizar tales enajenaciones.</p> <p>Se exceptúa de lo anterior y únicamente para el caso de venta de predios o fincas lo dispuesto por el artículo 298 del presente.</p> <p>Para obtener la autorización para enajenar terrenos, o predios y fincas en los casos de urbanización y edificación simultáneas, se presentará solicitud acompañando la documentación que acredite el cumplimiento de los requisitos antes previstos. Recibida la solicitud se resolverá otorgando o negando la autorización, en un plazo de seis días.</p> | <p>[...]</p> <p>[...]</p> | <p>[...]</p> <p>[...]</p> | |
| <p>Artículo 299. Una vez concluidas las obras de urbanización:</p> <p>I. La dependencia municipal, en base a la supervisión permanente de los proyectos de urbanización y de la inspección final verificará si las obras fueron realizadas en concordancia con el Proyecto de Urbanización, si respetó la</p> | <p>Artículo 299. [...]</p> <p>I. al III. [...]</p> | <p>Artículo 299. [...]</p> <p>I. al III. [...]</p> | |



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

| | | | |
|---|---|---|---|
| <p>determinación, usos y destinos, si ejecutó las obras de urbanización y equipamiento en las áreas de cesión, así como las especificaciones de construcción y normas de calidad de las mismas;</p> | | | |
| <p>II. Una vez que las obras estén concluidas conforme a la fracción anterior, el municipio respectivo asumirá su responsabilidad, procediendo a su recepción en un plazo no mayor de 20 días hábiles;</p> | | | |
| <p>III. Cuando las obras de urbanización se realicen en etapas, éstas podrán recibirse en forma secuencial, conforme al proyecto definitivo de urbanización autorizado, y</p> | | | |
| <p>IV. La dependencia municipal podrá solicitar a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurren al acto de recepción de obras de urbanización.</p> | <p>IV. La dependencia municipal solicitará a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurren al acto de recepción de obras de urbanización.</p> | <p>IV. [En los términos de la iniciativa]</p> | <p>La modificación adoptada en el dictamen a la fracción IV del artículo 299 acepta íntegramente la propuesta de la iniciativa.</p> <p>Esta reforma se justifica porque transforma una facultad discrecional en una obligación vinculante, garantizando la participación obligatoria y coordinada de los responsables de la</p> |



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

| | | | |
|---|--|--|---|
| | | | operación futura de los servicios básicos |
| <p>Artículo 373. Los servidores públicos estatales y municipales encargados de la aplicación del presente Código, incurren en responsabilidad y se harán acreedores a la sanción que corresponda, cuando:</p> <p>I. Omitan fundar y motivar debidamente los actos administrativos que expidan;</p> <p>II. Requieran o condicionen la tramitación de un procedimiento y su resolución definitiva al cumplimiento de requisitos o a la realización de acciones que no estén expresamente previstos en este Código, los reglamentos estatales y municipales que se expidan con base en sus disposiciones o en la Ley del Procedimiento Administrativo;</p> <p>III. No cumplan los plazos y términos establecidos en los</p> | <p>Artículo 373. [...]</p> <p>I. al IV. [...]</p> | <p>Artículo 373. [...]</p> <p>I. al IV. [...]</p> | |



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>trámites correspondientes;</p> <p>IV. No observen u omitan acatar las disposiciones legales vigentes; y</p> <p>V. No hayan impuesto medidas de seguridad y con ello se causó daño a terceros o no hayan seguido los procedimientos de sanción administrativa dentro de los plazos legales.</p> <p>Sin correlativo</p> | <p>V. No hayan impuesto medidas de seguridad y con ello se causó daño a terceros, no hayan seguido los procedimientos de sanción administrativa dentro de los plazos legales o reciban obras de urbanización de fraccionamientos de los que no puedan prestarse servicios básicos.</p> <p>Sin correlativo</p> | <p>V. No hayan impuesto medidas de seguridad y con ello se causó daño a terceros, no hayan seguido los procedimientos de sanción administrativa dentro de los plazos legales, y</p> <p>VI. Reciban obras de urbanización sin que se haya acreditado, mediante acta de recepción y verificación técnica, que las obras de infraestructura básica se encuentran terminadas y en operación plena para la prestación efectiva de los servicios públicos básicos, conforme a lo dispuesto en los artículos 242, 245, 246 y 257 de este Código.</p> | <p>La modificación al artículo 373 mantiene la fracción V original y crea una fracción VI independiente.</p> <p>Esta separación mejora la claridad y técnica legislativa, evita sobrecargar la fracción V, tipifica con precisión la recepción indebida, exige verificación técnica y operación plena (no solo terminación física), y refuerza la responsabilidad administrativa de servidores públicos, previniendo fraccionamientos sin servicios operativos y alineándose con el derecho a vivienda adecuada.</p> |
|--|--|---|---|

VII. En virtud de lo expuesto, y considerando que la iniciativa INFOLEJ 946/LXIV resulta viable y conveniente, al resolver deficiencias normativas en el procedimiento de recepción de obras de urbanización, fortalecer la responsabilidad de los servidores públicos y urbanizadores, garantizar la operación plena de servicios básicos en fraccionamientos y prevenir



GOBIERNO DE JALISCO

PODER LEGISLATIVO

SECRETARÍA DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

asentamientos irregulares o abandonados, sin generar erogaciones adicionales al erario estatal o municipal, esta Comisión determina aprobar el dictamen en sentido positivo con las precisiones y mejoras técnicas incorporadas.

VIII. Una vez realizado el estudio y análisis de la iniciativa materia de este dictamen, las y los diputados que integramos la Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua, determinamos lo siguiente:

PARTE RESOLUTIVA

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 71, 75, 95, 102, 145, y 147 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Jalisco, sometemos a la elevada consideración de los diputados integrantes de esta Honorable Asamblea, el siguiente proyecto de:

DECRETO

QUE REFORMA LOS ARTÍCULOS 234, 237, 242, 245, 246, 258, 265, 290, 296, 299 Y 373 DEL CÓDIGO URBANO PARA EL ESTADO DE JALISCO.

ARTÍCULO ÚNICO. Se reforman los artículos 234, 237, 242, 245, 246, 258, 265, 290, 296, 299 y 373 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, para quedar como sigue:

Código Urbano para el Estado de Jalisco

Artículo 234. [...]

[...]

[...]

[...]

El Plan Parcial a que se refiere el párrafo tercero, deberán contar con el dictamen de congruencia emitido por la dependencia estatal en materia de desarrollo urbano, en el que se establecerá que las obras de infraestructura **adecuada para garantizar la prestación de**



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

todos los servicios, así como las externalidades negativas que genere, serán a cuenta del interesado.

[...]

[...]

Artículo 237. [...]

I. a V. [...]

VI. [...]

Para las acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de zonificación y planeación urbana vigentes, **garantizar** los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen, **si dichas acciones urbanísticas no comprenden los requerimientos señalados en las fracciones anteriores, las autoridades correspondientes no podrán otorgar permisos o licencia alguna.**

Los servidores públicos que expidan licencias o permisos en contravención a lo dispuesto en este artículo incurrirán en las responsabilidades previstas en este Código y en las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 242. [...]

La incorporación o reincorporación se autorizará **únicamente cuando se haya** verificado el acto formal de recepción de las obras de urbanización y equipamiento urbanos, **y se garantice que éstas se encuentren completamente terminadas y en condiciones de operación plena, asegurando la prestación efectiva y continua de los servicios públicos básicos, los cuales serán asumidos por los ayuntamientos o sus organismos operadores.**

[...]

Artículo 245. [...]



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

I. Ejecutado **todas** las obras de infraestructura básica, las propias de la acción urbanística y cumplido con los requisitos establecidos en el Proyecto Definitivo de Urbanización;

II. y III. [...]

IV. En su caso, **haber completado las reparaciones** a los daños que hubieren afectado áreas públicas, a terceros, al medio ambiente, o invadido servidumbres.

Artículo 246. [...]

[...]

Una vez que se reciban las obras de urbanización el ayuntamiento estará obligado a suministrar y administrar los servicios básicos y el equipamiento para el funcionamiento óptimo del asentamiento, conforme a su régimen de propiedad o modalidad de la acción urbanística; **caso contrario, la autoridad que haya recibido la urbanización sin las condiciones para poder brindar dichos servicios se hará acreedora a las sanciones contempladas en el presente Código y demás ordenamientos aplicables.**

Artículo 258. [...]

I. y III. [...]

IV. La aceptación por parte del urbanizador del plazo, a partir de la recepción de las obras de cada etapa o la totalidad de la urbanización, durante el cual estará obligado a responder por los vicios ocultos, mediante fianza expedida por una compañía autorizada por un plazo no menor a **cinco** años, la cual sólo será cancelada con aprobación de la autoridad correspondiente;

V. La **obligación expresa** por parte del urbanizador de hacer entrega al municipio de los predios comprendidos en las áreas de cesión para destinos, cuya propiedad le corresponde al Municipio, y

VI. [...]

Artículo 265. Al momento de 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 éste Código.

[...]

Se deroga



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa de decreto con número de INFOLEJ 946/LXIV

Artículo 296. [...]

I. [...]

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

III. y IV [...]

[...]

[...]

Artículo 299. [...]

I. al III. [...]

IV. La dependencia municipal **solicitará** a las dependencias, organismos públicos y entidades concesionarias, que tengan a su cargo la operación de servicios públicos, que acrediten representantes y concurren al acto de recepción de obras de urbanización.

Artículo 373. [...]

I. al IV. [...]

V. No hayan impuesto medidas de seguridad y con ello se causó daño a terceros, no hayan seguido los procedimientos de sanción administrativa dentro de los plazos legales, **y**

VI. Reciban obras de urbanización sin que se haya acreditado, mediante acta de recepción y verificación técnica, que las obras de infraestructura básica se encuentran terminadas y en operación plena para la prestación efectiva de los servicios públicos básicos, conforme a lo dispuesto en los artículos 242, 245, 246 y 257 de este Código.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Dictamen que aprueba con modificaciones la iniciativa con número de INFOLEJ 946/LXIV




SEGUNDO. Los ayuntamientos contarán con un plazo de 60 días a partir de la publicación del presente decreto, para hacer las adecuaciones a sus normatividades y reglamentaciones respectivas.

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco, a 27 de febrero de 2026

SALA DE SESIONES DEL H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO

La Comisión de Planeación, Ordenamiento Territorial y de la Gestión del Agua.

| |
|--|
| Presidenta |
|  _____ Diputada Mariana Casillas Guerrero |
| Secretaria |
|  _____ Diputada Valeria Guadalupe Ávila Gutiérrez |
| Vocales |
|  _____ Diputada María Candelaria Ochoa Ávalos |



GOBIERNO
DE JALISCO

P O D E R
LEGISLATIVO

SECRETARÍA
DEL CONGRESO

Diputado Martín Franco Cuevas

Diputada Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez

Diputado Omar Enrique Cervantes Rivera