

H. PLENO DEL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE UNIÓN DE TULA, JALISCO.

PRESENTE:

MTRO. DOMINGO ANAYA BIBIAN, en mi carácter de Regidor del Ayuntamiento Constitucional de Unión de Tula, Jalisco de conformidad con los artículos 115 fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 71, fracciones II y IV, 73 fracción II, 77, 80 y 88 fracción I, de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 10, 41 fracción II, 52 fracciones I y II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 59 fracciones I y II del Reglamento del Honorable Ayuntamiento de Unión de Tula, Jalisco, y demás relativos y aplicables que en derecho corresponda; tengo a bien someter a la elevada y distinguida consideración de éste H. Cuerpo Edilicio en Pleno la siguiente:

INICIATIVA

La cual tiene por objeto que la creación justificada de la plaza denominada **“Dirección de Desarrollo Urbano”**, misma que fungirá como la responsable de vigilar y supervisar la observancia y cumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de edificación, ordenamiento urbano y construcciones en general. Por lo que al fin de sustentar dicha iniciativa tengo a bien realizar la siguiente;

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I- Que el Municipio de Unión de Tula, Jalisco es una entidad pública investida de personalidad jurídica y patrimonio propio, integrada por varios núcleos de población dependientes de una cabecera municipal dentro de su circunscripción territorial, siendo parte integrante de la división territorial, de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco; constituye un orden de gobierno con capacidad política y administrativa propia para la consecución de sus fines; es autónomo en lo

- Al día de hoy, año 2024 el plan de desarrollo urbano para el municipio en comento en ambos hechos que preceden, se dejó de lado, puesto que el mismo nunca se aplicó de manera coercitiva por quienes desempeñaron la dirección del área de Obra pública. Resultante en una totalidad de 9 fraccionamientos, entendiendo estos como conjuntos habitacionales, siendo únicamente de ellos el correspondiente al Bicentenario 1 el único que casi por completo a cumplido con la normatividad urbana del municipio, siendo los restantes 8 de manera irregular y claramente sin contar con los servicios básicos totales, así mismo el pago correspondiente de los impuestos para urbanizar como lo prevé la Ley de Ingresos Municipal.

Fraccionamientos Irregulares observados mediante inspección a 2024.

- a) Bicentenario 2. (Sin adjuntar proyecto).
 - b) Bicentenario 3. (Sin adjuntar proyecto).
 - c) La Mezcalera (Sin adjuntar proyecto).
 - d) El Pedregal. (Sin adjuntar proyecto).
 - e) Villas del Roble. (Sin adjuntar proyecto).
 - f) Fraccionamiento a espaldas del Cortijo (Sin registro de nombre)
 - g) El Cerro de la Ventana. (Sin adjuntar proyecto).
 - h) Fraccionamiento Los Músicos. (Sin adjuntar proyecto).
- De igual manera al momento se tiene registro de la oferta de lotes en redes sociales sin haberse siquiera acercado a solicitar las correspondientes licencias de urbanización, subdivisión u pago de derechos correspondientes, y en su momento son tales fraccionadores quienes además de lucrar, solicitan al municipio los servicios básicos municipales, resultante en la obligación de proporcionarlos sin tenerlos presupuestados en el presupuesto de egresos del año fiscal que corresponde.
 - Otra cuestión es la omisión entre la propiedad privada como lo es aquel derecho real de propiedad, cuya transmisión de derechos es adquirida mediante un acto jurídico como lo sería un contrato u bien mediante procedimiento sucesorio; mencionando algunas maneras de la adquisición de la misma. Y que, si bien la situación se regularizaría mediante el pago de

las correspondientes licencias, cierto es que no se da. Así mismo se está suscitando en el mismo tenor la lotificación de tierras ejidales sin considerar su naturaleza distinta a la primera descrita, ya que si bien es necesario conocer que la naturaleza formal de un derecho agrario es su indivisibilidad. Siendo el municipio quien está obligado a regular tal fenómeno social, toda vez que es este ultimo quien debiese dar parte en su momento al Ministerio Publico ya que la acción urbanística irregular de fraccionar lotes, parcelas u terrenos como coloquialmente se conoce, sin los permisos municipales está prevista en el Código Penal para el Estado de Jalisco en su arábigo 253 como un delito. Acción que no se da debido al prever el cuidado de nuestros ciudadanos.

- Es menester hacer una relación de los ingresos obtenidos por la Dirección de Obra publica los anteriores tres años para denotar la necesidad de creación de un área especial que contravenga el fenómeno de la urbanización irregular.

RECAUDO DE OBRA PÚBLICA EN EL PERIODO DE 2021 A 01 DE OCTUBRE 2024.

Licencias de construcción

Año 2021 --- 8 licencias --- recaudo \$ 24,063.30

Año 2022 --- 56 licencias – recaudo \$ 82,001.30

Año 2023 --- 54 licencias – recaudo \$ 116,679.10

Año 2024 --- 18 licencias – recaudo \$ 36, 145.59

2021 AL 2024 EXPIDIENDO UN TOTAL DE **136** CON UN INGRESO DE \$ **258,889.63**

Subdivisiones

2021 AL 2024 EXPIDIENDO UN TOTAL DE **140** CON UN INGRESO DE \$ **477,446.42**

Demoliciones

2021 A 01 DE OCTUBRE DE 2024 EXPIDIENDO UN TOTAL DE **3** CON UN INGRESO DE \$ **4,948.83**

Dictámenes

2021 AL 01 DE OCTUBRE DE 2024 EXPIDIENDO UN TOTAL DE 12 CON UN INGRESO DE \$ 5,459.58

Fusión de predios

2021 A 01 DE OCTUBRE DE 2024 EXPIDIENDO UN TOTAL DE 8 CON UN INGRESO DE \$ 2,778.51

GENERANDO EN SU TOTALIDAD DE INGRESOS DE \$ 801,519.65

- Continuando con la exposición de la presente iniciativa, es correcto conocer que los municipios vecinos ya han separado de la Dirección de Obra Pública lo correspondiente al Desarrollo Urbano bajo una nueva dirección, como lo es al momento la que se propone. Y mismos como lo son: EL GRULLO, AUTLÁN DE NAVARRO, EL LIMÓN, EJUTLA, JUCHITLAN, TECOLOTLAN, y VILLA DE PURIFICACION.
- Dentro de las Direcciones de Desarrollo Urbano de nuestros municipios vecinos y listados anteriormente se identifican las siguientes funciones que describiré y mismas que se planea la dirección en nuestro municipio también las adquiera en su momento dentro del Reglamento Interno del Ayuntamiento.
 1. Licencias de Construcción, trámites e Inspección
 2. Fraccionamientos y planeación urbana
 3. Regularización de Fraccionamientos y Programas.
 4. Dictámenes de trazos, usos y destinos
 5. Realizar dictámenes de uso de suelo
 6. Realizar dictámenes de riesgo
 7. Conformar la Comisión Municipal de Desarrollo Urbano
 8. Crear un soporte gráfico del diagnóstico municipal y plasmar estrategias de crecimiento ordenado.
 9. Lograr un desarrollo armónico, equilibrado en lo urbanístico y el cuidado ecológico con una proyección de sustentabilidad.

10. Diseñar estrategias del desarrollo sustentable y la programación de acciones que se fundamenten en los planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.
11. Lograr un crecimiento armónico viable y sustentable de la cabecera municipal, para lograr un mejor desarrollo de la mancha urbana.
12. Regularizar los fraccionamientos que están pendientes en el Municipio.
13. Crear mecanismos para la agilización de trámites y autorizaciones, en apego a la normatividad urbana vigente.
14. Lograr el bienestar de los habitantes del municipio, mediante el diseño funcional y moderno del equipamiento urbano y de los servicios necesarios para su desarrollo integral.
15. Otorgar seguridad al patrimonio familiar.
16. Brindar espacios dignos a las familias que carecen de superficies donde habitar.
17. Ofrecer superficies regularizadas y por naturaleza factibles para el crecimiento comercial e industrial en el Municipio que no perjudique al desarrollo ecológico municipal.
18. Adquirir los proyectos ejecutivos específicos de las intersecciones y vialidades cuya realización complemente la estructura vial.
19. Promover el complemento en la infraestructura de los inmuebles destinados a la cultura y la educación.
20. Promover la creación o el complemento en la infraestructura de los inmuebles destinados a la reunión, integración, seguridad y abasto de la población.
21. Propiciar el complemento en la nomenclatura y señalamiento vial vertical y horizontal de calles y avenidas.
22. Generar los proyectos relativos al complemento en la nomenclatura y señalamiento vial vertical y horizontal de calles y avenidas.
23. Promover la participación de los beneficiarios directos en el financiamiento de obras relativas al complemento en la nomenclatura y señalamiento vial vertical y horizontal de calles y avenidas.

24. Considerar el programa de inversión federal descentralizada y los programas municipales, en el financiamiento de obras relativas al complemento en la nomenclatura y señalamiento vial vertical y horizontal de calles y avenidas.
25. Propiciar la aplicación de proyectos dirigidos a mejorar la imagen urbana de los poblados y las comunidades.
26. Promover la participación de los beneficiarios directos en el financiamiento de obras relativas al mejoramiento de la imagen urbana de los poblados y las comunidades.
27. Considerar el programa de inversión federal descentralizada y los programas municipales, en el financiamiento de obras relativas al mejoramiento de la imagen urbana de los poblados y las comunidades.
28. Precisar la zonificación del "Plan de Desarrollo Urbano DE Unión de Tula, Jalisco, garantizando el cumplimiento de las normas y reglamentos de las acciones urbanísticas.
29. Ordenar y consolidar el municipio a través de una adecuada política de usos del suelo.
30. Conservar las áreas de sembradíos para fomentar un adecuado y paulatino desarrollo de las mismas, con base a la realización de los estudios específicos que se señalan en el presente documento, para mantener esta actividad.
31. Determinar la zonificación específica, precisando usos, destinos y reservas, estableciendo los que permanecerán, con sus respectivas condicionantes, así como los requisitos para los nuevos.
32. Regular y controlar la urbanización y la edificación, así como el aprovechamiento de los predios y fincas contenidos en su área de aplicación.
33. El mejoramiento de la infraestructura que contribuya a aumentar la calidad de vida de sus habitantes.
34. Conformar áreas que permitan dotar de servicios y equipamiento urbano a la comunidad, en los espacios perfilados al desarrollo urbano, ya sea

como reserva Urbana o áreas de transición, buscando una dotación de servicios equilibrada y óptima para la población que se encuentre dentro de su radio futuro de acción.

35. Evitar la especulación irregular del suelo.

VII- Resultante es concluir que nuestro pueblo de Unión de Tula ha crecido en los últimos años de forma desordenada, debido en gran medida a que su Plan de Centro de Población no cuenta con una reciente actualización, la cual permitiera establecer mejores lineamientos de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; esto, entre otros factores, ha ocasionado la generación de asentamientos que en su gran mayoría han venido dándose de manera espontánea e irregular. Algunos de estos asentamientos irregulares se han ubicado en zonas poco adecuadas para la urbanización, tales como zonas muy accidentadas topográficamente, en cauces de arroyos, zonas con problemas de inundaciones o escasez de agua con suelos que por su composición resultan poco estables, además con problemas de régimen de propiedad. En la actualidad no existe un Plan de Centro de Población vigente a crecimiento actual que presenta La Ciudad de Unión de Tula, que norme y controle el crecimiento urbano que se ha venido dando en el área. Si bien este crecimiento representa un incremento de oportunidades y potencial de trabajo, también cuando se da en forma desordenada y sin control, trae consigo, una anarquía en las funciones urbanas, que se reflejan en el deterioro ambiental, en ineficiencias en la prestación de los servicios básicos de infraestructura y en las disfuncionalidades en otro tipo de servicios. De aquí la importancia que el desarrollo del área deba darse como resultado de un estudio de una manera ordenada y armónica con el medio ambiente natural y acorde con las características sociales y económicas del lugar.

Por otra parte, el área es poseedora de algunas zonas con condiciones aptas para las actividades agrícolas que requieren de su preservación, así como determinar que su aprovechamiento sea de forma sustentable en el territorio. Es por eso, que

el Ayuntamiento de Unión de Tula a través de su Dirección de Desarrollo Urbano trabajara en coordinación con la Dirección de Obras Públicas para proponer y formular el correspondiente Plan de Desarrollo Urbano para la cabecera Municipal y sus áreas de influencia inmediata, con el objeto de definir la utilización general del suelo, establecer las normas y lineamientos para el control de los usos del suelo.

Atento a lo antes señalado a lo largo del presente documento, se pone a consideración de este Honorable Órgano Colegiado en Pleno se autorice la iniciativa que se presenta, proponiendo igualmente el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO. - Previo a que se apruebe la presente iniciativa se turne la presente para su estudio y análisis a las comisiones colegiadas permanentes de Hacienda, así mismo de Reglamentos y Puntos Constitucionales.

SEGUNDO. Una vez aprobado en las comisiones edilicias referidas en el punto anterior se elabore el correspondiente dictamen para que sea sometido a consideración del pleno.

TERCERO: Se autorice a la presidenta municipal, síndico y secretario general para que suscriban la documentación inherente al cumplimiento y ejecución del presente acuerdo.

CUARTO. Una vez aprobada la creación de la Dirección de Desarrollo Urbano y nombrado el correspondiente director se tendrá que generar y aprobar el reglamento en materia en un término de 60 días.

A T E N T A M E N T E :

Unión de Tula, Jalisco, a los 20 días del mes de Diciembre del año 2024

El Regidor Municipal

MTRO. DOMINGO ANAYA BIBIAN