# ACTA DE LA REUNIÓN EXTRAORDINARIA CONJUNTA DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS Y DESARROLLO URBANO Y GOBERNACIÓN 21 DE AGOSTO 2019

Siendo las 13:20 horas del día 21 de agosto del 2019, se dio inicio con la Reunión Conjunta de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios y Desarrollo Urbano y Gobernación, en la sala de juntas de la oficina del Dr. Carlos Ponce Torres, bajo el siguiente orden del día:

1. Lista de asistencia y declaración de Quórum.
2. Lectura, dispensa o modificación del acta de la sesión anterior y en su caso aprobación
3. Presentación de propuesta del Polígono de actuación en la Zona Periurbana Suroriente , por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano
4. Asuntos Generales
5. Clausura de la reunión

Como **primer punto** del orden del día, se hace circular la lista de asistencia estando presentes por parte de la Comisión Revisora de Fraccionamientos y Condominios: el Dr. Carlos Ponce Torres, Coordinador y Alfredo Seáñez Nájera, Secretario; por parte de la Comisión de Desarrollo Urbano: José Ubaldo Solís, coordinador y Laura Yanely Rodríguez, Vocal; y por la comisión de Gobernación: José Ubaldo Solís, coordinador; Laura Yanely Rodríguez, Vocal; y Alfredo Seáñez, vocal.

Como invitados estuvieron presentes: los regidores: Lilia Ana Méndez, de la Dirección de Desarrollo Urbano; Rodolfo Ruiz, asesor de la fracción edilicia del Partido Verde; Nicolás Jurado y Claudia Vargas asesores de la fracción edilicia Independiente.
No se registró participación ciudadana.
Como **segundo asunto** en el orden del día y al no obrar como antecedente acta pendiente de aprobación de otra reunión conjunta, se dio pie al **tercer asunto** enlistado en el orden del día correspondiente a la presentación de propuesta del Polígono de actuación en la Zona Periurbana Suroriente, por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano.
En donde se presentó el polígono de actuación, el cual se plantea como una herramienta urbana, que delimitará un espacio físico dentro de la gran superficie que es la zona periurbana, misma que son más de 10,000 hectáreas, acotándolo a un primer polígono de desarrollo y contener que si se llega a dar vivienda en esta zona se detenga la dispersión e ir generando el equipamiento y servicios la par del desarrollo de vivienda nueva.
Se enfatizó que desde el 2016 a la fecha, no se ha aprobado un solo fraccionamiento que por sí solo este generando más déficit, además, de los logros que se han podido concretar gracias a la herramienta de la trasferencia de potencial urbano, en donde los más de 122 millones de pesos adicionales al presupuesto que el H. Ayuntamiento le aprueba a la Administración y que son derivados de diversos convenios desde el 2016 a la fecha, han venido a consolidar parte del déficit en la mancha urbana de infraestructura y equipamiento.
Respecto del resultado al que se llegó del polígono propuesto como un área espacial, se propone norma técnica complementaria, en donde se habrá de cumplir con la normatividad vigente más cargas adicionales para quien desee promover vivienda en el polígono de actuación.
Como normatividad complementaria, el nuevo desarrollo en predios baldíos y subutilizados deberán de estarse y atender los siguientes lineamientos:

- Se prohíbe la construcción de vivienda nueva, dentro de la zona identificada como Periurbana Sur Oriente, que se encuentre fuera de este Polígono de Actuación.

Hasta en tanto se cuente con los estudios respectivos que sustenten su viabilidad, garantizando que no generarán dispersión, y déficit en infraestructura y servicios.

• No podrán autorizarse modificaciones de uso de suelo que aumenten la densidad habitacional a un predio, o modifiquen una zonificación para aumentar el área habitacional, sin importar el nivel de densidad. Salvo que se trate de redistribución de zonificación, siempre garantizando que el área habitacional no aumente.

• Todo predio que cuente con una zonificación secundaria de Servicios y y Habitacional (SH, SHp y SHp1) tendrá una dosificación de uso mínimo de servicios 70% y un uso máximo de habitacional de 30% (70/30) y deberá atender la normatividad que para tal uso determina el PDUS. En un mismo predio, el porcentaje de área habitacional solo podrá desarrollarse cuando se haya iniciado el proceso de urbanización del área de servicios o se encuentre consolidada. Salvo que la cobertura de los mismos en la zona en la que se ubica, esté de acuerdo a los radios señalados en la normatividad aplicable para proporcionarle los tres principales satisfactores señalados en el estudio, en dicho caso el promotor deberá de presentar el estudio específico que garantice la cobertura de satisfactores, especialmente el de servicios.

• Toda modificación a la zonificación habitacional por cualquier otra zonificación secundaria, se hará por proceso simplificado de impacto "A", siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad, o se encuentre dentro de los giros de impacto significativo a que se refiere la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado.

• Se autoriza la Transferencia de Potencial Urbano a que se refieren los párrafos segundo y tercero del Artículo 92 del PDUS, y siempre deberá de aplicarse a la disminución del déficit de infraestructura y equipamiento de la zona identificada como Periurbana (Sur Oriente), y principalmente dentro de EL POLÍGONO.

• El polígono de actuación podrá presentar modificaciones, si se cuenta con información complementaria que permita generar nuevos escenarios de consolidación.

• Las autorizaciones del H. Ayuntamiento para un nuevo fraccionamiento, dentro de la Zona Periurbana Sur Oriente, que a la fecha no se hubieren ejecutado o elevado a escritura pública, como lo establece el Artículo 124 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado (1995), así como la vigente en su numeral 79 fracción IV. Para iniciar cualquier proceso de urbanización, deberán de ratificar su aprobación ante el H. Ayuntamiento, debiendo de garantizar las condiciones que

establece la normatividad vigente para un nuevo desarrollo. Debiendo prevalecer los principios a que se refiere el artículo 4 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Dentro de la presentación se expuso que se detectaron cuatro principales problemáticas existentes en la zona: inseguridad, déficit de equipamiento e infraestructura, entorno inconexo y la mono funcionalidad del suelo, en donde a raíz del diagnóstico se pudo conocer la percepción de los habitantes de la zona y el diario de sus movimientos y recorridos, lo que permitió llegar a conclusiones sobre las necesidades reales.

Como parte del análisis se consideró el marco normativo vigente por parte de los tres niveles de gobierno:

Federal: por medio de la Secretaría de Desarrollo Agraria, Territorial y Urbano (SEDATU), mismo que marca los lineamientos para la elaboración de política nacional de vivienda y donde promueve asegurar la adecuada ubicación de la vivienda.

Estatal: el Plan Estatal de Desarrollo, en sus ejes 1 y 3 correspondientes al Desarrollo Humano y Social e Infraestructura, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente.

Municipal: Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021dentro de sus estrategias establece una planeación urbana responsable, integral, armónica y sostenible (4.2); bajo las acciones de lograr que el 100% de la vivienda nueva de la zona identificada como Periurbana estén bajo un esquema de compactación y no dispersión.

Para llegar al polígono se utilizaron como límites vialidades principales establecidas en la estructura vial del Plan, ya que la consolidación de la red vial viene a contribuir en la movilidad y conectividad de la zona. Los límites corresponden al Blvd. Independencia en su intersección con la proyección de una vialidad colectora la cual se ubica a 175 m al norte de la Av. Acacias hasta la calle Mesa Central y en su intersección con la Av. Leonardo Solís Barraza continúa hacia el oriente y en la intersección con la calle Monte Blanco continúa hacia el norte y continúa su trazo por la Av. Talamás Camandari hacia el oriente, en su intersección con la Av. Prolongación Oriente XXI continua hacia el norte hasta su intersección con la calle Monte Trigo al poniente hasta la intersección con Blvd. Fundadores y en su intersección con la calle Monte Blanco continua bordeando el fraccionamiento Urbivilla Bonita y las reservas colindantes al CONALEP hasta incorporarse al trazo de la Av. Santiago Troncoso hacia el sur y en su intersección con la proyección del Blvd. Zaragoza

continúa la delimitación sobre dicha proyección hasta la intersección con la vialidad Custodia de la República sobre la cual continua la delimitación hasta su intersección con el Blvd. Independencia.
Los datos antes expuestos ya se habían presentado antes las comisiones Edilicias Revisora de Fraccionamientos y Condominios y Desarrollo Urbano, sin embargo se consideró pertinente la presentación de la herramienta ante la Comisión de gobernación, la cual habrá de generar el Dictamen correspondiente en conjunto con las comisiones que tienen que ver con la materia. El asunto que fue votado por unanimidad.
Se dio pie al **cuarto asunto** correspondiente a asuntos generales de los cuales no hubo.
No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 13:39 horas, se dio por concluida la reunión.

**LOS REGIDORES INTEGRANTES DE LA**
**COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO**

**Lic. José Ubaldo Solís**
**Coordinador**

**Lic. Mónica Patricia Mendoza R.**
**Secretaria**

**Lic. Laura Yanely Rodríguez M.**
**Vocal**

**INTEGRANTES DE LA**
**COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**

**Dr. Carlos Ponce Torres**
**Coordinador**

**Lic. Alfredo Seañez Nájera**
**Secretario**

**Lic. Enrique Torres Valadez**
**Vocal**

**LOS REGIDORES INTEGRANTES DE LA COMISIÓN DE GOBERNACIÓN**

**Lic. José Ubaldo Solís**
**Coordinador**

**Lic. Laura Yanely Rodríguez M.**
**Secretaria**

**Lic. Alfredo Seáñez Nájera.**
**Vocal**

La presente forma parte del acta derivada de la reunión "CONJUNTA DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS Y DESARROLLO URBANO y GOBERNACIÓN" realizada el día 21 de agosto del 2019.

JUÁREZ
INDEPENDIENTE
HEROICA CIUDAD JUÁREZ 2018-2021

**REUNIÓN DE LA COMISIÓN GOBERNACIÓN CONJUNTA CON LA COMISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS LISTA DE ASISTENCIA DE FUNCIONARIOS Y EMPLEADOS**

**FECHA:** Miércoles 21 de agosto del 2019
**LUGAR:** Sala de Juntas del Dr. Carlos Ponce Torres

**HORA:** 13:20 Hrs.

**INTEGRANTES DE LA COMISIÓN: GOBERNACIÓN**

**LIC. JOSÉ UBALDO SOLIS**
**COORDINADOR**

**LIC. LAURA YANELY RODRÍGUEZ MIRELES**
**SECRETARÍA**

**LIC. ALFREDO SEAÑEZ NAJERA**
**VOCAL**

**INTEGRANTES DE LA COMISIÓN: ÑDESARROLLO URBANO**

**LIC. JOSÉ UBALDO SOLÍS**
**COORDINADORA**

**LIC. MONICA PATRICIA MENDOZA RÍOS**
**SECRETARÍO**

**LIC.LAURA YANELY RODRÍGUEZ MIRELES**
**VOCAL**

**INTEGRANTES DE LA COMISIÓN REVISORA DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS**

**DR. CARLOS PONCE TORRES**
**COORDINADOR**

**LIC. ALFREDO SEAÑEZ NAJERA**
**SECRETARIO**

**LIC. ENRIQUE TORRES VALADEZ**
**VOCAL**

| # | NOMBRE | DEPENDENCIA | FIRMA |
|---|---|---|---|
| 1 | Lilia Ana Méndez R | DGPU | |
| 2 | Jesus Rodolfo Ruiz Ramirez | Asesor de Regidor | |
| 3 | Nicolas Juarez A | ASEIM | |
| 4 | | | |
| 5 | | | |

# Orden del día

Lista de asistencia y declaración de Quórum.

Lectura, dispensa o modificacion del acta de la sesion anterior y en su caso aprobacion

Analisis y en su caso dictamen sobre el poligono de actuacion " Talamas", para vivienda nueva en la zona Periurbana Sur Oriente

Asuntos generales

Clausura de la reunion