

Puebla, Pue., a 10 de enero de 2012

## ACTA DE LA SESIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO CIUDADANO DE DESARROLLO URBANO

En la Heroica Puebla de Zaragoza, siendo las nueve horas del día diez de enero del año dos mil doce, en la Sala de Juntas del Consejo de Participación Ciudadana, ubicada en 8 oriente 1014 (12 norte 607) Barrio El Alto, Puebla, Pue; con fundamento en lo establecido en los artículos 176 fracción VII, 177 fracción I, 178 fracción IV, 181, 183, 184, 185, 186, 188 del Código Reglamentario para el Municipio de Puebla, y en cumplimiento al artículo 203 fracción III del mismo ordenamiento, se reunieron las siguientes personas:

Arq. José Luis Delgado Torres.	Presidente del Consejo de Desarrollo Urbano.
Arq. Ma. Guadalupe Lozada Rodríguez.	Vocal de Vigilancia.
Arq. Rufino Martínez Bruno.	Consejero Suplente.
Arq. Arturo Barbosa Prieto.	Consejero.
Blanca Aurora Carrera González.	Consejera.
Arq. Jesús Gerardo Spezzia Sánchez.	Consejero.
Arq. José Eduardo Carranza Luna.	Consejero.
Dr. Juan Manuel Guerrero Bazán.	Consejero.
Arq. Lía Patricia Yunes Ancona.	Consejera.
Arq. Peter Theiss Petersen.	Consejero.
Arq. Sergio Villalón y Rodríguez.	Consejero.

### Autoridades

Arq. Juan Carlos Olmedo Molina.	Director Desarrollo Urbano
Elba Batana Aguilar.	Rpte. del Presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.
Arq. Elodia Márquez Cabrera	Comisionada de Relaciones Inter-Institucionales de la Secretaria de Gestión Urbana y Obra Pública para el Desarrollo Sustentable.
Alma Rosa Tapia González.	Rpte. de la Presidenta de la Comisión de Servicios Públicos.
Lic. Víctor Hugo Alcántara Juárez.	Asistente de la Regidora Ma. de Lourdes Dib y Álvarez.
Lic. Felipe de Jesús González Camarena.	Secretario Ejecutivo del Consejo de Participación Ciudadana.

Con el propósito de celebrar la sesión ordinaria correspondiente al mes de enero de 2012 bajo el siguiente:

### ORDEN DEL DÍA

1. Lista de asistencia, declaratoria del quórum y apertura de la sesión.
2. Lectura del orden del día y aprobación del acta de la sesión anterior.

Puebla, Pue., a 10 de enero de 2012

3. Presentación de la *Propuesta de Áreas Verdes en Donación*, por la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez, Presidente de la Comisión de Servicios Públicos.
4. Planeación semestral de trabajo del Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano.
5. Asuntos Generales.
  - Recapitulación de Acuerdos tomados en la sesión.

### LISTA DE ASISTENCIA, DECLARATORIA DEL QUÓRUM LEGAL

**Arq. José Luis Delgado Torres.-** Presidente del Consejo Ciudadano del Desarrollo Urbano dio inicio a la sesión del Consejo, mencionó que al momento faltan dos personas para tener quórum. Dio una cordial bienvenida a los Consejeros Ciudadanos y autoridades del Ayuntamiento e invitados, y les deseó lo mejor en nombre de la Presidencia y mucha salud y tranquilidad en su hogar y los objetivos que se planteen se cumplan.

Indicó que están iniciando este año con instalaciones muy agradables y esperan que sean para bien, que se logre el provecho y que trabajen lo mejor posible éste año.

Dio lectura al orden del día y a la lista de asistencia y circuló el acta de la sesión anterior para su aprobación.

Mencionó sobre la presentación de la propuesta de Áreas Verdes en Donación, por la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez por la Presidenta de la Comisión de Servicios Públicos, con lectura de una carta que les envió y esta en su representación la Lic. Alma Rosa Tapia González y Lic. Víctor Hugo Alcántara Juárez. Es un punto interesante, deben poner mucho interés para que puedan mandar sus comentarios al respecto.

En el punto número cuatro la idea es tener una planeación semestral de trabajo del Consejo Ciudadano del Desarrollo Urbano para marcar objetivos a cumplir y que se puedan ampliar.

**Lic. Alma Rosa Tapia González.-** Dio lectura a una carta que envió la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez. Dirigida Al Arq. José Luis Delgado Torres, Presidente del Consejo Ciudadano del Desarrollo Urbano Ciudadanos y a los Consejeros del Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano. Les ofrece una sincera disculpa por no asistir a la sesión del Consejo Ciudadano del Desarrollo Urbano el día de hoy, en razón de cambios a su agenda que fue imposible modificar, sin embargo el tema que hoy les presenta sus colaboradores sobre el documento: "Lineamientos para Otorgar Facilidades al Cumplimiento sobre las Áreas de Donación en Fraccionamientos para el Municipio de Puebla".

Resulta de gran importancia para la planeación estratégica en relaciona a áreas verdes y equipamiento. Su opinión ya que son verdaderos expertos en el tema. Le es necesaria imprescindible para fortalecer esta propuesta, comenzando por analizar si es viable y conveniente para el Desarrollo Urbano Sustentable en nuestro Municipio. Reiterando su disculpa les ruega que se den un tiempo para formular sus opiniones y que tengan bien en hacerles llegar al correo [lourdesdib@yahoo.com](mailto:lourdesdib@yahoo.com), o bien si fuera posible que la admitan de nuevo en su próxima sesión. Agradecería mucho su referencia para que lo discutamos, sin otro particular reitera su consideración distinguida la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez de la Presidente de la Comisión de Servicios Públicos.

Dio paso a la presentación del proyecto. Es una propuesta que la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez ha venido trabajando desde el año pasado, en coordinación con la Secretaría Desarrollo Urbano y con la Tesorería Municipal. A ella le interesa mucho el conocer la opinión de los consejos ciudadanos y sobre todos ustedes que tienen experiencia en el tema.

Puebla, Pue., a 10 de enero de 2012

Procedió con la presentación del "Lineamientos para Otorgar Facilidades al Cumplimiento sobre las Áreas de Donación en Fraccionamientos para el Municipio de Puebla" con la cual ya cuentan los integrantes del Consejo para su conocimiento.

**Arq. José Luis Delgado Torres.-** Mencionó que hay personas con mucha experiencia: el Director de Desarrollo Urbano, el Arq. Martínez Luna que fue Director Desarrollo Urbano, y el Arq. Arturo Barbosa Prieto, sería importante que comenten sus experiencias al respecto.

**Arq. Lía Patricia Yunes Ancona.-** Comentó que todo esto está totalmente bien siempre y cuando el fraccionamiento este legal. Indicó que el problema es precisamente las invasiones o sea los fraccionamiento ilegales, y cuestionó como hacer en ese caso si el fraccionamiento completo es ilegal. ¿A quien le van a solicitar la parte de área verde o la parte correspondiente en dinero?

**Arq. Rufino Martínez Bruno.-** Si son un Consejo de Desarrollo Urbano se debe utilizar la terminología adecuada para que todos sepan exactamente a que se refieren. Cree que el problema de estos desarrollos por parte del Ayuntamiento es la falta de seguimiento, es el principal problema. Y el seguimiento para los desarrollos que piden autorización, porque hay otros desarrollos espontáneos que no pueden dar área de donación, que no están dentro de la ley. Uno de los principales problemas es cómo determinan el área de donación y cual es la capacidad técnica del Ayuntamiento para convenir con el fraccionador la forma dé. La ley dice que a la superficie total del terreno se le reste el área de vialidad.

**Arq. Peter Theiss Petersen.-** Indicó que el tema para él es una evidencia, si se hace una evaluación son una catástrofe. Hay que verlo con una visión integral, debe hacerse una evaluación consistente sobre éste tema. Le preocupa el camino que esta llevando el Municipio, la administración tiene poco tiempo para logra ejecutar algo, pero necesitan ver cómo entrar más a fondo esta temática. Él en lo personal mandó un escrito y pidió que le den una copia de los casos específicos.

**Arq. Arturo Barbosa Prieto.-** Expresó que es un tema de vida o muerte. Hace veinticuatro años, fue director de Desarrollo Urbano y se buscaba luchar porque tuvieran más área verde por cada habitante de Puebla. Hablar por ejemplo del esfuerzo que se hizo para Angelópolis, crear ese fideicomiso único que fue un dinosaurio que no tuvo medida en comerse todas la áreas verdes, que, curiosamente hay un sistema en contra de áreas verdes contra el que hay que luchar.

Que es muy importante que aclaren y ver como ponen las sanciones y las normas y se van ha cumplir y van ha salvar a Puebla. Se ha repetido esto miles de veces y las miles de veces siempre el capital le ha ganado a la población de contar con sus áreas verdes, la negociación ha sido el papá de todo esto.

Hablar paso por paso lo que se tiene que hacer:

1.- Entender perfectamente primero un catálogo de conceptos para saber de que están hablando.

2.- El ver que cada vez que se hace una propuesta se negocie de otra forma.

Su propuesta sería para la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez que se estructure una organización legal que sea parte de la Contraloría pero que este capacitada.

**Arq. Sergio Villalón y Rodríguez.-** El problema fundamental aquí es que hay una impunidad terrible, no se puede hacer nada en esta ciudad precisamente porque no hay quien haga activas las leyes, todo lo que corresponde al marco legal: multas, cárcel, destituciones, inhabilitaciones... nada de eso se hace. Él quisiera que los lineamientos en términos de un convenio, ya lo dijera en la sesión anterior, no se hicieran

Puebla, Pue., a 10 de enero de 2012

simplemente porque no debe haber convenios. No se debe eliminar las áreas verdes que por ley se tiene que dar. Ellos como colonos de la Paz dirigieron al Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano pensando que el Consejo Consultivo tenía todas las oportunidades de castigar a quien sea, quien a hecho historia real y bien práctica de lo que se ha hecho en la colonia. Dio lectura a un texto para que estén enterados de lo que piensan la nueva asociación de familias Colonos de la Paz.

Él quisiera que si éste escrito ya se metió contestaran ya que esta el representante del Ayuntamiento que se ha hecho al respecto, porque esto ya tiene tres meses y el edificio ya esta construido y se metió antes que estuviera construido.

**Arq. Juan Carlos Olmedo Molina.-** Quiere iniciar intervención haciendo una pequeña semblanza de este año de la administración municipal que han encontrado. Él tiene muchos años trabajando en fraccionamientos ha hecho unas serie de conocimientos, experiencias que le han servido de mucho en el manejo de la problemática que se ha presentado aquí en el Municipio de Puebla. En su carrera de arquitecto y de servidor público nunca había visto expedientes de desarrollo habitacionales tanto horizontales como desarrollo en condominios tan mal integradas.

La problemática que se presenta con todos los fraccionamientos aquí en Puebla, no esta ocasionado por falta de normas con todo respecto a la iniciativa que se presentó si no de las ya existentes.

Todo fraccionamiento, habla de los fraccionamientos habitacionales horizontales, todos los fraccionamientos de alguna otra manera deben concluir satisfactoriamente las obras de urbanización, afecto de garantizarle a la gente que compró los lotes que cuenten con todos los servicios básicos.

La autoridad Municipal debe controlar que esa obras se hayan ejecutados con las especificaciones técnicas.

¿Cuál es el problema que existe? Es que los inversionistas, de alguna otra manera están acostumbrados éticamente hacer lo que quieren con complicidad con la autoridad. Lo que están haciendo y están trabajando con la Comisión Desarrollo Urbano y Obra Pública en un programa, ha efecto de que sin contravenir disposiciones que marca la ley a fraccionamientos por "fast track" recibir esa obras de urbanización aunque estén incompletas, o que técnicamente no las puedan verificar o que no tengan toda la información de planos y proyectos que son necesarios.

A raíz que ellos llegaron aquí a la dirección de Desarrollo Urbano, llegaron a otra área y posteriormente se incorporaron a la dirección, se dieron a la tarea de crear un nuevo proyecto para fraccionamientos, un nuevo procedimiento estrictamente apegado a derecho.

Faltan detalles es muy cierto el problema que tiene la ley de fraccionamientos, tienen un reglamento. Lo que ustedes quieren es reglamentar la ley, vale la pena analizarlo. Lo que se quiere hacer es un reglamento la ley de fraccionamientos o solamente son puntos de acuerdos a efectos de controlar ciertos aspectos o actos de la autoridad en materia de donación.

No dan licencias de fraccionamientos excepto área de fraccionamientos que habla de las obras de urbanización.

El área de donación es destinada al 50% para una reserva ecológica y el otro 50% para un equipamiento. No hay áreas verdes ellos no pueden obligar a los fraccionadores a destinar áreas verdes, las únicas áreas verdes son la diferencias del COS y CUS en los lotes pero no hay áreas verdes. Son problemas que tiene la ley. El término de área verde no debe existir porque la misma ley no lo contempla.

Hace mención también esta iniciativa al respecto la posibilidad de poder dar en especie el área de donación. Menciona uno de los incisos respeto a un avalúo que tendría que emitir la Tesorería. Es muy importante definir en este momento si es que la van a presentar que estos avalúos se testifiquen muy bien, si va ser un avalúo catastral o algo comercial porque hay una diferencia uno y otro.

Puebla, Pue., a 10 de enero de 2012

Quiere hacer mucho hincapié en ese sentido de que el problema es la aplicación de la ley no es la ausencia de las leyes. El compromiso de la autoridad de aplicar y el compromiso del inversionista de concluir los trabajos y de seguir el procedimiento de legalidad.

Hay un dato que quiere comentar están trabajando en ello, en este ámbito de los fraccionamientos están involucrados también la autoridad municipal y los inversionistas pero dentro de la autoridad municipal no es materia de Desarrollo Urbano sobretodo en Tesorería vía catastro y también va involucra a los Notarios.

**Arq. José Luis Delgado Torres.-** Es importante que les comente respecto al edificio que se esta haciendo en Teziutlán (Colonia la Paz) y las áreas verdes que se están tomando. Hay una situación que están permitiendo. Hay acciones que dicen lo contrario. El ordenamiento de los comerciantes en los mercados ya se nota es paso muy importante lo que intentan hacer con el transporte.

**Arq. Juan Carlos Olmedo Molina.-** Antes que nada les quiere comentar ellos como autoridad municipal ellos lo único que hacen es interpretar lo que dice el programa.

Con respecto al edificio de Teziutlán es una licencia de uso de suelo de construcción que se admitió en la administración pasada. Ya recibieron la solicitud por parte de la nueva asociación de colonos de la Paz. Recibieron recientemente una solicitud de revisión, la Contraloría también ya les pidió el informe, están tratando de localizar el expediente que generó la administración pasada.

Los problemas de tráfico vehicular que se generan en Puebla están rebasando todo lo permisible. En Puebla hay un gran atraso en materia estructura vial que ya a sido rebasado, es evidente lo que sucede ya prácticamente en todo el municipio. Respecto al *metro bus* (RUTA) en el tramo correspondiente desde el río Atoyac a Tlaxcalancingo porque solamente eran tres carriles, en cada tramo le van quitar un carril y solo van quedar dos carriles. Sí, le preocupa eso (que) con el afán de crear una visión nueva de transporte se afecte la infraestructura sin las alternativas que se requieren, o las ampliaciones que se requieren. Valdría la pena que el consejo de alguna otra manera pudiese solicitar al Gobierno del Estado, cual es la solución a la problemática que se va presentar aflujo que se tiene y la oferta que esta dejando solamente de dos carriles.

**Arq. Sergio Villalón y Rodríguez.-** Solamente para aclarar al arquitecto, si se están contraviniendo las órdenes, ya hay ahorita un robo muy claro en la vía publica, lo que se debe de hacer inmediatamente arquitecto, es suspender la obra. Para efectos de que esto proceda que se tenga intervención en el Ayuntamiento, pues se necesitan hacer comisiones de trabajo aquí.

**Arq. José Eduardo Carranza Luna.-** La propuesta de la iniciativa adolece de una asesoría legal y técnica que permita hacerla congruente con la ley. Se hace necesaria la revisión. En principio el Consejo no debe aprobarla como esta.

**Arq. José Luis Delgado Torres.-** Sería conveniente poner de nuevo el correo de la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez, para que manden cada un de los consejeros éstos puntos que son importantes y se los solicita. Y muy aparte que le van hacer llegar el acta con conceptos del día de hoy. Para que realmente puedan apoyar esta iniciativa si es que es conveniente y si no, nutrirla o tener otra reunión para seguir dando avance a esto.

**Arq. José Eduardo Carranza Luna.-** En hora bueno por la propuesta por la iniciativa pero no la puede avalar y no pueden dividir al Consejo en opiniones personales. Cuando aquí se están

Puebla, Pue., a 10 de enero de 2012

retomados puntos de vista, el primer acuerdo tiene que ser que no están de acuerdo con dicha iniciativa. La segunda que deben de tomarse en cuenta los candados que aquí se han mencionado.

Con respecto a la colonia de la Paz se unen a la solicitud de que debe clausurarse la obra porque no esta legal. Con relación al último comentario del arquitecto se quiere unir a eso, porque en los términos que da la ley de los consejos se cite y convoquen a toda la comunidad no desde el río Atoyac es desde la treinta y una hasta Tlaxcalancingo. La solicitud concreta: que convoquen a los representantes de los fraccionamientos de esa zona para impedir que circule el metrobus, hasta que no se construyen las dos vialidades. Se hizo la solicitud formal al Gobierno del Estado para que no circulara el *metro bus* sobre el puente que atraviesa Zavaleta y el Boulevard del Niño Poblano.

**Arq. Arturo Barbosa Prieto.** – La propuesta del Arq. Juan Carlos Olmedo Molina se le hace muy interesante para la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez y eso quiere respaldarlo. En que sí hay tiempo para hacer el reglamento Municipal de la ley de fraccionamientos Estatal que sea de cobertura Municipal. Y con respecto a la obra saben perfectamente que le Cabildo tiene la facultad de parar esa obra, no solo de pararla si no de mandarla a demoler sea de la administración que sea.

**Elba Batana Aguilar.**- Respecto al documento, lo que se a plasmado aquí con respecto a los notarios. Considerarse de que existe una Ley General del Notario y allí viene todas sus implicaciones especificaciones de responsabilidades y funciones del notario.

**Arq. José Luis Delgado Torres.**- Sí, es muy impórtate ir concretando estas reuniones que se tienen y formar las comisiones. Y quiere hacer énfasis en pasos que se necesitan dar y la fianza es muy importante para los fraccionadores, es un respaldo para la autoridad esa fianza que se exigen en las obras.

Él si quisiera comentarle al Arq. Juan Carlos Olmedo Molina la importancia de que les informe de los pasos que han seguido con respecto al edificio de Teziutlán y de las áreas verdes de la Colonia de la Paz. Va ha platicar con el Arq. Sergio Villalón y Rodríguez para que nombre la comisión y que él la encabece para darle seguimiento específico a los problemas de la colonia la Paz. .

Tiene un problema muy grave que es la verticalización que se esta haciendo en el municipio, ahí es importante las áreas de donación y las áreas libres. Se esta manejando también los CUS y COS de manera discrecional y de forma particular, ese es otro punto que insisten al Arq. Juan Carlos Olmedo Molina muy a parte en hacerle llegar un *memorándum* de esto, para que se le de seguimiento a esos pasos que se están dado. También le están solicitando si se han aprobado las urbanizaciones últimamente por lo menos las últimas cinco, conocerlas y como se están aprobando y cómo se están presentando la documentación al respecto.

**Arq. Ma. Guadalupe Lozada Rodríguez.**- También se esta hablando de la ley de fraccionamientos y de áreas verdes. También habría que ver cual fue el dictamen que emitió Desarrollo Urbano Estatal para los grandes fraccionamientos. Les quedó pendiente lo de la infraestructura de los proyectos que no ha llegado la presentación. Y en cuanto a la donación de áreas verdes aquí están hablando de que existen y quieren hacer la iniciativa. ¿Que tiempo se esta programando para que se lleve acabo ya la propuesta y el calendario?



Puebla, Pue., a 10 de enero de 2012

**Lic. Alma Rosa Tapia González.-** Que precisamente está la intención de la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez, el saber cual es su opinión de ustedes y considérala y con ello determinarla sin es viable la propuesta. Sobretudo derivado de los comentarios o de la opinión de ustedes le hagan llegar, no hay tiempo todavía para la propuesta. Solamente se ha presentado al seno de la Comisión que preside la Reg. Ma. de Lourdes Dib y Álvarez no ha sido aprobado, ni discutida solamente ha sido presentada para opinión.

**Arq. Rufino Martínez Bruno.-** Es una excelente propuesta pero no bajo ese enfoque, él tenía una idea que todos van a compartir. Para nadie es desconocido que existe un gran déficit de áreas verdes en al ciudad de Puebla y que dentro del área urbana existen algunos zonas que no son aptas para desarrollar vivienda.

**Dr. Juan Manuel Guerrero Bazán.-** Difiere un poco de lo que plantea el Arq. Rufino Martínez Bruno porque primero tiene considerar dos cosas. El ayuntamiento debe prever las áreas verdes equipamientos y jardines no solamente de las áreas de donación de los fraccionadores. Si no como una forma de soportar la actividad de forma de vida de los habitantes. Es importante que se defina por parte del ayuntamiento estrategias que le den factibilidad a la calidad de vida de los habitantes en cada uno de los fraccionamientos y cada uno de los sectores de la ciudad.

**Arq. José Luis Delgado Torres.-** Él quiere comentarles y solicita la aprobación del consejo para tener una reunión extraordinaria. Ya que los puntos son muy importantes y no les van dar tiempo de concluir respecto y sobre todo las comisiones que son muy importantes. Comentó también de la reunión con los Presidentes auxiliares muchos de ellos solicitan la información, o por los menos hacerles patente lo que esta sucediendo precisamente en los fraccionamientos periféricos.  
Se convocará a una sesión extraordinaria.

Agradeció a los presentes su participación y dio por concluida la sesión.