

Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente

Reconocimiento de validez oficial de estudios de nivel superior según acuerdo secretarial 15018, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 29 de noviembre de 1976.

Departamento del Hábitat y Desarrollo Urbano
**Maestría en Ciudad y Espacio Público
Sustentable**



REGULACIÓN URBANA EFECTIVA UNA HERRAMIENTA PARA EL DESARROLLO SUSTENTABLE

TRABAJO RECEPTACIONAL para obtener el **GRADO** de **MAESTRA EN
CIUDAD Y ESPACIO PÚBLICO SUSTENTABLE**

Presenta: **KATHERINE ALEJANDRA LUNA TORRES**
Tutor: **DR. ALBERTO BAYARDO PÉREZ ARCE**

Tlaquepaque, Jalisco, Agosto de 2021.

Resumen

La inobservancia a los derechos humanos colectivos que se despliegan en la ciudad nos impide avanzar hacia el desarrollo sustentable. En el Estado de Jalisco se evidencian violaciones sistemáticas en torno al desarrollo y planeación de las ciudades, vulnerando con estas violaciones los derechos humanos a la ciudad y al desarrollo sustentable. En tanto, la normatividad urbana, si bien contempla figuras para sancionar las violaciones en su amplio y complejo compendio de normas, estas se muestran ineficaces, al propiciar argucias legales, acuerdos informales y la corrupción.

La presente investigación analiza la normatividad urbana y sus procesos, y propone un engranaje normativo que estimule a una eficaz proceso de prevención y sanción a las violaciones urbanísticas. Observando con estos mecanismos la tutela jurisdiccional efectiva del derecho humano a la ciudad, propiciando con la efectividad de las normas el desarrollo sustentable en las ciudades del Estado de Jalisco.

Palabras clave:

Derecho a la ciudad, desarrollo sustentable, legislación urbana, Jalisco, violaciones urbanísticas.

Abstract

The non-observance of the collective human rights that are displayed in the city prevents us from moving towards sustainable development. In the state of Jalisco, it is evident that there are systematic violations around the development and planning of cities. Breaking with these violations human rights to the city and sustainable development. Meanwhile, urban regulations, although it includes figures to sanction violations in its broad and complex compendium of regulations, are shown to be ineffective, by promoting legal tricks, informal agreements, and corruption.

This paper analyzes urban regulations and their processes and proposes a regulatory mechanism that encourages an effective process of prevention and punishment of urban violations. Observing with these mechanisms the effective jurisdictional protection of the human right to the city, promoting with the effectiveness of the norms the sustainable development in the cities of the State of Jalisco.

Keywords

Jalisco, right to the city, sustainable development, urban legislation, urban violations.

Agradezco a todos aquellos que participaron en la construcción de este trabajo y compartieron sus experiencias y conocimiento para mi formación profesional y personal, entre ellos al Dr. Alberto Bayardo y los académicos del departamento del hábitat y desarrollo urbano. Agradezco a Alexander, mis padres y amigos por ser fuente de inspiración y amor. Por último, pero no menos importante agradezco a conacyt por su apoyo económico para cursar la maestría.

ÍNDICE

Capítulo 1: Planteamiento del tema.....	8
1.1 Delimitación del objeto de innovación	8
1.1.1 Ubicación en campos disciplinares	11
1.1.2 Definición de términos	12
1.2 Descripción de la situación-problema.....	15
1.2.1 El mercado y la planeación urbana	17
1.2.2 Normatividad urbana	19
1.2.3 Argucias legales	22
1.3 Importancia del proyecto.....	25
Capítulo 2: Marco contextual y encuadre conceptual.....	28
2.1 Antecedentes empíricos del tema	28
2.1.1 India	28
2.1.2 Colombia	29
2.1.3 México	29
2.2 Referencias conceptuales del tema	31
2.2.1 Sustentabilidad o sostenibilidad en el derecho	31
2.2.2 Desarrollo sustentable	33
2.2.3 Derecho al desarrollo	33
2.2.4 Derecho a un medio ambiente sano.....	34
2.2.5 Derecho a la ciudad.....	36
2.2.6 Corrupción.....	42
2.2.7 Tutela jurisdiccional efectiva	46
2.2.8 Gobernanza.....	48
2.2.9 Resiliencia en las leyes	49
Capítulo 3: Diseño metodológico	51
3.1 Preguntas generadoras	51
3.2 Objetivos	52
3.3 Elección metodológica	53
3.4 Selección de técnicas y diseño de instrumentos	53
3.5 Ruta Crítica	55
Capítulo 4: Hallazgos	60
4.1 Actores	60
4.2 Evidencias a violaciones urbanísticas	62
4.2.1 Torre Clouthier	66
4.2.2 El bosque del Nixticuil.....	70
4.3 Inspección y vigilancia.....	72
4.4 Superar la captura regulatoria.....	75
Capítulo 5: Diseño aplicativo de la solución	77
5.1 Reformas al Código Urbano	78
5.1.1 Habitabilidad e inspección y vigilancia	78
5.1.2 Atribuciones de la procuraduría de desarrollo urbano	80
5.1.3 Sanciones administrativas.....	82
5.2 Reformas a la ley del notariado.....	84

5.2.1 Habitabilidad	84
5.2.2 Obligaciones	85
5.3 Reformas a la ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco	86
5.4. Reforma a la ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco	87
5.5. Reformas al Código Penal del Estado de Jalisco	87
5.6 Reparación del daño	90
5.6.1 Reparación del daño desde la sustentabilidad.....	90
5.6.2 Ámbito Social.....	92
5.6.3 Ámbito Económico.....	92
5.6.4 Ámbito Ambiental	94
Capítulo 6: Conclusiones	95
6.1 Intereses, corrupción y política	95
6.2 Impunidad	98
6.3 Falta de vigilancia y transparencia.....	100
6.4 El notariado	101
6.5 Recomendaciones	102
6.5.1 Acotar alcance de afirmativa ficta	102
6.5.2 Reparación del daño	102
6.5.3 Registro de medidas cautelares.....	102
6.5.4 Mayor garantía de los derechos humanos en las leyes urbanas	102
6.5.5 Concordancia	103
Capítulo 7: Fuentes Citadas.....	105

Capítulo 1

Planteamiento del tema

1.1 Delimitación del objeto de innovación

El presente es un proyecto profesionalizante de innovación que se encuentra en la línea de investigación a soluciones espaciales al hábitat inmediato, relacionada con el ámbito investigativo de marcos normativos hacia la sustentabilidad del hábitat.

Este es un proyecto profesionalizante tiene por objeto el cumplimiento de la tutela jurisdiccional efectiva de los derechos humanos, a la ciudad y un medio ambiente sano, por medio de una propuesta de mejora regulatoria, que implemente mecanismos disuasivos a las capturas regulatorias que se han propiciado en los procesos administrativo en los Ayuntamientos, como en el Tribunal de Justicia Administrativa y los Juzgados Federales.

La pertinencia del efecto jurídico de la tutela jurisdiccional efectiva de los derechos humanos a la ciudad y a un medio ambiente sano, radica en que son derechos fundamentales colectivos de los cuales no se puede prescindir para lograr la sustentabilidad. Ya que, si no existe una debida promoción, protección, garantía y respeto de los derechos humanos por parte del Estado, específicamente en la efectiva sanción por violaciones a las normas que se emite con objetivos de preservación y mejoramiento del medio ambiente, como la dignificación del ciudadano y la ciudad.

Hablar del fortalecimiento de las leyes desde una perspectiva garante a los derechos humanos, es sinónimo de progreso a la dignificación del ser humano, por ende, su realidad y entorno también se verán dignificados. La presente investigación tiene como objetivo el plantear un engranaje legal innovador, para que por medio la prevención y regulación se generen mecanismos de exigibilidad en las normas urbanas. “Debemos de comprender que existe una estrecha interdependencia entre las normas y el desarrollo urbano, por lo que las políticas urbanas requieren que la legislación adquiera carne y sangre, y que los marcos

normativos urbanos establezcan las características de la gestión y desarrollo del modelo urbanístico” Mousmouti (2018). Entendiendo por esto la apremiante necesidad de adaptar las normas a modelos de gestión del territorio eficientes y efectivos.

Por eso es indispensable adentrarnos a las normas urbanas para comprender, los múltiples escenarios en los que se desarrolla, como lo menciona Mousmouti, uno de estos escenarios es donde existen leyes, pero su amplitud, complejidad y falta de claridad tuvieron un impacto negativo en la competitividad y el crecimiento económico y llevaron a acuerdos informales y corrupción. Las historias de éxito no son comunes bajo estas condiciones. Sin embargo, este escenario no es sostenible ni puede contribuir de ninguna manera concebible a un paradigma de sostenibilidad. En México la Constitución Política concede la facultad a los municipios de ser estos, quienes establezcan la zonificación primaria y la emisión de licencias de construcción.

Me adhiero a la aseveración de Mousmouti & Crispi (2015) en cuanto a que, si bien es cierto el futuro de una buena legislación ha sido motivo de preocupación desde hace un tiempo. Se ha establecido firmemente la importancia de una buena legislación para mantener el estado de derecho y el desarrollo sostenible. Comprendiendo que la legislación urbana está íntimamente ligada al desarrollo de las ciudades y su evolución en la vía de la sustentabilidad.

Como afirma Mousmouti (2018), la eficacia, la efectividad y la eficiencia son cualidades esenciales del buen derecho. El cual necesitamos fuertemente para crear comunidades, que al permitir que el ciudadano construya en comunidad y dialogo con el municipio

Siguiendo con las afirmaciones de Mousmonti “la importancia del derecho y de la necesidad de su eficacia es la capacidad de la legislación para hacer el trabajo que debe hacer.” Así nace la visión de mejorar nuestras ciudades y las realidades que en ellas se desarrollan a través del derecho, cambiando los paradigmas de sanción dibujando una existencia diversa, impulsada por los derechos humanos logrando dignificar al ciudadano y a la ciudad fortaleciendo el camino del desarrollo sustentable mediante acciones puntuales que nos permitan crear un mejor futuro.

En tanto aterrizando la afirmación de la necesidad de normas eficaces en nuestra legislación urbana para lograr la sustentabilidad. En el estado de Jalisco uno de los pilares de esta legislación es el Código Urbano (2008) el que, en su artículo tercero, se describen sus objetivos, dentro de los que se determina “fijar las normas para ordenar mediante la planeación el asentamiento humano, a efecto de realizar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, en condiciones que promuevan su desarrollo sustentable.” A este respecto partimos de la tesis que la legislación urbana en el Estado de Jalisco tiene por objeto el promover el desarrollo sustentable a través de las normas de planeación. Sin embargo, la presente investigación no realiza el juicio de valor para afirmar si las normas urbanas verdaderamente son eficaces cumpliendo sus objetivos. Por lo que, supondremos que efectivamente la planeación urbana de Jalisco propicia la sustentabilidad, como se asientan en sus objetivos. Lo que se estudiara serán los procesos administrativos, judiciales y de sanción, para encontrar los momentos en que se capturo la norma provocando su ineficacia.

La efectividad de las leyes y normas, en conjunto con un Estado de Derecho sólido en el que las sanciones son cumplidas y ejecutadas hasta últimos términos, sin dar oportunidad a la impunidad, nos llevarán a gozar de ciudades con una vía firme para emprender a la sustentabilidad. De otro modo, todos los esfuerzos que se realicen mediante la legislación urbana, ambiental, de cambio climático y demás que involucren la proyección de una ciudad sustentable, no serán eficaces al encontrarse vacíos normativos intencionales que impiden administrativamente la sanción efectiva a las acciones ilegales que se generen en la ciudad. Como, por ejemplo, las medidas de compensación ambiental, que han provocado el entendido de que pueden utilizarse como licencias o habilitación para afectar negativamente un ecosistema, pagando cierta cantidad.

Como expresa Alcaraz Abellán (2018):

Al ser la finalidad última de la sanción administrativa que se imponga al promotor de una obra ilegal, no tanto el castigo mediante la sanción económica o la pena privativa de libertad, sino el restablecimiento del suelo a la situación anterior a la ejecución de la construcción, lo que tiene lugar mediante la demolición de lo ilegalmente construido, ya que en caso contrario se estaría

perpetuando la lesión al bien jurídico, con el consiguiente detrimento colateral del medio ambiente y a la ciudad, (p. 468).

O en todo caso si la demolición de lo ya construido causa mayor daño que el dejarlo en el estado en que se encuentra, cabría valorar el daño, compensándolo utilizando variantes compuestas como la sustentabilidad, tomando en cuenta las afectaciones sociales, ambientales y económicas ocasionadas con la acción ilícita.

En el contexto urbano se han generado conductas irregulares en las edificaciones disfrazadas de legalidad, las cuales han violentado entre muchas otras cosas, los derechos humanos de los ciudadanos que las habitan. Perjudicando no solo a los actuales ciudadanos, sino también a las futuras generaciones y la garantía de sus derechos humanos. Estas acciones irregulares han sido descubiertas e incluso denunciadas por los habitantes, pero fuera de un grito ahogado, no queda nada, no existe sanción o consecuencia a estas conductas y menos hablar de una reparación del daño ocasionado a los ciudadanos y a la ciudad.

Sin embargo, la sanción más fuerte dispuesta en los dispositivos normativos del Estado de Jalisco hasta este momento es la demolición, de la cual en México solo existe un caso reciente, el cual se analizará en el apartado 2.1.3.

1.1.1 Ubicación en campos disciplinares

Para el desarrollo del presente proyecto fue necesario recurrir al pensamiento complejo en el que se requirieron de las nociones y aportes de varias disciplinas para en conjunto estudiar el objeto planteado, estas disciplinas son:

Derecho: Se analizaron las leyes y reglamentos de carácter municipal, estatal, y federal, relacionados con los procesos en la edificación, como las sanciones por su incumplimiento, entre esto las responsabilidades de las autoridades. También se estudiaron los precedentes que sientan criterios jurisprudenciales, respecto a los derechos humanos, tanto de un medio ambiente sano como el derecho a la ciudad y al desarrollo. También se tomaron los principios generales de derecho y las

interpretaciones realizadas por diversos organismos respecto a los derechos humanos, para llegar a la comprensión global del marco normativo contextual del tema.

Urbanismo: Se identificó cómo la planificación y el ordenamiento territorial se ven afectados por las violaciones urbanísticas que se cometen en el Estado de Jalisco, reconociendo el origen de estas irregularidades en la acción administrativa de la obtención de la licencia de construcción.

Política-urbana: Identificando los actores clave involucrados que ejercen poder permitiendo que las violaciones urbanísticas subsistan. Generando un mapa de involucrados de los siguientes sectores: Ayuntamiento, Tribunales, Notarios, Procuraduría de Desarrollo Urbano, Asociaciones Vecinales y Desarrolladores. Identificando sus posturas ante la sistemática violación urbanística y las soluciones que estos brindan para la regularización de las conductas ilícitas de urbanización.

Desarrollo Sustentable: Concretamente identificando como es implementada la sustentabilidad por medio de la legislación urbana, planes y programas en el Estado de Jalisco y como la efectiva reparación del daño, abona a este desarrollo.

Medio ambiente: Identificando los puntos de la ciudad que son más vulnerables a estas violaciones y deben ser salvaguardados del deterioro ambiental, ya sea por cuestión de recarga hídrica, biodiversidad, seguridad, etcétera. Relacionando la injerencia de las violaciones urbanísticas con el atropello al derecho humano a un medio ambiente sano.

Economía: identificar cuáles son los principales intereses económicos respecto del suelo, de los diversos actores y como estos influyen en el mercado inmobiliario.

1.1.2 Definición de términos

A continuación, se definen algunos términos, los cuales en lo sucesivo tendrán el significado que en el presente apartado se exponga:

Ambiente: es el conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados” (Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente define al ambiente artículo 3, fracción I).

Corrupción: Consiste en el abuso del poder para beneficio propio. Puede clasificarse en corrupción a gran escala, menor y política, según la cantidad de fondos perdidos y el sector en el que se produzca (Transparencia Internacional, 2009).

Corrupción urbanística: se refiere a los casos de abuso de poder vinculados a la planificación y ordenación de las ciudades y del territorio, favoreciendo un interés privado vulnerando el interés general.

Derecho al desarrollo: es un derecho humano inalienable en virtud del cual todo ser humano y todos los pueblos están facultados para participar en un desarrollo económico, social, cultural y político en el que puedan realizarse plenamente todos los derechos humanos y libertades fundamentales, a contribuir a ese desarrollo y a disfrutar de él. (Asamblea General de las Naciones Unidas, 1986)

Derecho a la ciudad: es el derecho colectivo que engloba tres elementos (1) el de usar y disfrutar la ciudad y lo que tiene para ofrecer, (2) el derecho de construirla y ser tomado en cuenta para los asuntos que a ella refieran y (3) el goce efectivo de los derechos humanos en el entorno urbano.

Derecho a un medio ambiente sano: es el bien jurídico que garantiza que el conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre, que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos, sean benéficos para la salud de todos los organismos vivos que en él se desarrollan.

Desarrollo sustentable: “es el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”. (CMMAD, 1987)

Deterioro ambiental: daño que se realiza al entorno natural, que puede resultar en su pérdida o degradación.

Entorno urbano: conjunto de circunstancias de una ciudad que rodean una persona o cosa e influyen en su desarrollo.

Licencia: Acto Administrativo expedido por la Dependencia Municipal previo pago de derechos establecidos en las leyes de ingresos vigentes, mediante el cual se precisan los derecho y obligaciones específicos para ejecutar obras o realizar acciones determinadas, en relación con una persona física o jurídica determinada, que deberán cumplirse en el plazo o termino que se establezca. Lo anterior según el Código Urbano para el Estado de Jalisco, (2008), artículo 5, fracción XLI.

Ordenamiento territorial: Es el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de sus actividades económicas, esto según el Código Urbano para el Estado de Jalisco, (2008) artículo 5, fracción L.

Plan Parcial de Desarrollo Urbano: son los instrumentos para normar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo urbano aplicables al centro de población. (Código Urbano para el Estado de Jalisco, 2008, artículo 121).

Reparación del daño: conjunto de medidas que tienen por objeto restituir o compensar el bien lesionado, para restablecer la situación que existía previamente al hecho ilícito, o mejorarla en apego al respeto de los derechos humanos (Pinacho, 2019, p. 22)

Resiliencia: es la capacidad de adaptación de un ser vivo frente a un agente perturbador o un estado o situación adversos (RAE, 2021).

Sanción: Pena que una ley o un reglamento establece para sus infractores (RAE, 2021).

Sustentabilidad: es la capacidad de equilibrar el mundo del hombre y la naturaleza, sin transgredir el futuro de los mismos, basado en el interés, respeto y cuidado del humano con su semejante y con la naturaleza.

Violación urbanística: es toda actuación o conducta que vaya en contra de los planes de ordenamiento territorial, de los instrumentos de planificación, las licencias o cualquier norma urbanística (Solarte, 2019).

1.2 Descripción de la situación-problema

No podemos hablar de irregularidades urbanas sin abordar el tema de cómo se ha desarrollado el mercado inmobiliario en el área metropolitana de Guadalajara, en el cual entra perfecto como analogía la definición de grandes ciudades del siglo XXI del poeta Charles Baudelaire, (1981) quien las describe como: *Un caos en movimiento*. Esto ha sido así por la proliferación de fraccionamientos y grandes desarrollos habitacionales principalmente en su periferia, producto de un *boom* inmobiliario surgido en los últimos 16 años. Respondiendo este *boom* inmobiliario no a una producción de bienestar social, sino a la inversión de capital para su valorización mercantil, como mero objeto de lucro de la promoción inmobiliaria. Como un negocio muy rentable, en el marco de la economía neoliberal.

En un contexto histórico caótico con un débil Estado de derecho, en el cual gobierna la ambición desmedida en la autorización de nuevas urbanizaciones y cambios del uso del suelo que, por supuesto, no responden a ningún plan metropolitano regulador en tanto a su crecimiento y desarrollo, exclusivamente dan respuesta a una economía inmobiliaria, que da pie a una urbanización plagada de irregularidades.

Por lo que todo el proceso histórico de urbanización es resultado de un sistema de gestión urbana impuesto por un modelo neoliberal, en el que se tomó una política estatal de dar todo el poder al desarrollador, dejando a la administración municipal sin intervención, permitiendo que las fuerzas del mercado fueran las que determinaran el rumbo y la orientación del desarrollo urbano. Viviendo ahora las consecuencias de estas atroces actuaciones que solo dejaron una ciudad desconectada y problemas ambientales.

Según los cálculos realizados por Imeplan (2016) para los períodos de 1990, 2000, 2010 y 2015, en el lapso de 25 años la superficie del espacio construido para el área metropolitana de Guadalajara, prácticamente se duplicó al pasar de 31,680 ha en 1990 a 69,240 ha en 2015, con un incremento relativo del 118 % en este período.

Según el mismo Imeplan (2016) El promedio de crecimiento del espacio construido durante ese período para el conjunto de los nueve municipios del AMG fue de 4,173 ha. Los municipios que tuvieron un mayor crecimiento de su espacio construido en términos absolutos, fueron:

- Zapopan, con un incremento de 11,932 ha, duplicando el espacio construido de 1990 y aglutinando una tercera parte del crecimiento total del AMG.
- Tlajomulco de Zúñiga con 9,141 ha, que quintuplicó su espacio construido y creció más que los municipios de Tlaquepaque y Tonalá en conjunto. El crecimiento del área construida de Tlajomulco de Zúñiga, de 1990 a 2015, fue equivalente a una cuarta parte del total del AMG.

Cómo arrojan los datos de Imeplan antes mencionados se observa que el crecimiento de las ciudades ha sido tan rápido y exponencial, que pareciera ser para el ser humano un anhelo de progreso.

Así al hablar de ciudad, es como observó en una ocasión el famoso sociólogo urbano Park R. (1967) es "el intento más coherente y en general más logrado del hombre por rehacer el mundo en el que vive de acuerdo con sus deseos más profundos," intención que me parece del todo plausible y es parte de nuestra historia como humanidad, el cómo hacer ciudad,

organizarnos en ella, para vernos reflejados en conjunto en estos espacios. Sin embargo, este anhelo se ha visto frustrado por los deseos del capital.

1.2.1 El mercado y la planeación urbana

En cuanto a las políticas públicas de gestión urbana, se limitan a una pasividad contemplativa, que alienta con inversiones del gasto público las necesidades crecientes de una economía local subordinada a la mundialización del capital. Todo lo anterior funcionando, muy probablemente, con una maquinaria bien aceitada por la corrupción, a la que aquí vamos entender como corrupción urbanística, puesto que se refiere a los casos de abuso de poder vinculados a la planificación y ordenación de las ciudades y del territorio, favoreciendo un interés privado, vulnerando el interés general.

Encuadrando lo anterior perfectamente con el fenómeno que nos explica Richard Florida: “Se ha convertido en un lugar común decir que vivimos en una sociedad donde el ganador se lleva todo”; esa construcción de que el ganador se lleva todo, fue introducida originalmente por Frank y Cook (1996) quienes notaron que la economía, y la sociedad en general, se estaba transformando en un sistema ganador, en cuanto a que mientras más recursos tenían las personas más fácil les era obtener más, donde todos los famosos y los empresarios se llevan a casa la mayor parte de las recompensas económicas. Afirmando con esta construcción que el cáncer del problema es un egoísmo generalizado deseosos de riqueza y poder que viene de las esferas más altas del país o incluso de otros países, ya que a ellos no les importa la ciudad, y menos aún el derecho a la ciudad de las personas que en ellas habitan, solo son movidas por intereses económicos donde en este capitalismo inmobiliario, las autoridades municipales entran en el juego de promotores inmobiliarios sin ningún recato, subordinándose la administración pública a los interés económicos de los particulares. Por lo que resulta inminente el poder resarcir estas acciones ilegales con una justa medida, la cual es la efectiva sanción y reparación del daño con una perspectiva integral donde se tome como fundamento la sustentabilidad.

Por lo que ahora, no solo en nuestras ciudades sino también en distintas partes del mundo existe una crisis y un descrédito en la planeación, al tornarse esta como un instrumento para legitimar intereses privados y ganancias personales en detrimento de las necesidades e intereses del grueso de la sociedad. Esto es equiparable a la corrupción, que según las diferentes definiciones tienen que ver con el uso inadecuado de un cargo o el mal uso del poder encomendado para el beneficio personal.

La corrupción que permea el sistema administrativo del Estado de Jalisco a través de las normas urbanísticas ha provocado un desorden inmobiliario, que en consecuencia viola el derecho humano a la ciudad de los habitantes, quienes son los dueños legítimos de la ciudad y no los negocios privados. Como menciona Harvey (2013), “encontramos en el derecho a la ciudad un derecho colectivo que comprende la libertad para hacer y rehacernos a nosotros mismos y a nuestras ciudades, que es uno de los más preciosos, pero más descuidados de nuestros derechos humanos. Y la asombrosa velocidad y magnitud del proceso de urbanización durante los últimos cien años significa, por ejemplo, que hemos sido recompuestos varias veces sin saber cómo, ni por qué. ¿Ha contribuido al bienestar humano esa espectacular urbanización?”

En mi opinión respondiendo a la pregunta con la que cierra el párrafo anterior, sí ha contribuido la urbanización al bienestar de la humanidad. Porque es en las ciudades el lugar con mayor oportunidad para adquirir conocimiento y experiencias. Sin embargo, las formas de consumo que ha adquirido la población es insostenible, impactando fuertemente a las personas que viven en la periferia o en condiciones de hacinamiento. Según las proyecciones de la ONU (2019), hoy, el 55% de la población mundial es urbana, una cifra que se espera que aumente al 68% para 2050, con la adición de 2.500 millones de nuevos residentes en las ciudades. Con este crecimiento exponencial las ciudades se vuelven insostenibles, por lo que debemos plantearnos nuevos panoramas, como las ciudades inteligentes o por ejemplo “Sídney, el centro más poblado de Australia ha anunciado planes para dividirse en tres ciudades más pequeñas para el año 2038 para mejorar la vivienda, la calidad de vida y la gobernabilidad” De Diego, S. (2018, abril 16).

En la actualidad, enfrentamos muchos problemas derivados de una planeación centralizada del desarrollo urbano, que ha moldeado el entorno social: la contaminación ambiental, el hacinamiento, la violencia y la carencia de servicios básicos, por lo que, en entornos como estos la pertenencia y el arraigo al lugar se diluye.

Las acciones ilegales de construcción, que vulneran los planes parciales se encuadran en un marco regulatorio complejo que comprende desde reglamentos municipales, hasta planes metropolitanos. Este marco regulatorio fue analizado desde diversas aristas el cual se describe a continuación.

1.2.2 Normatividad urbana

Ahora resulta relevante conocer la legislación urbana y administrativa, que regulan los fenómenos de sanción por conductas ilícitas, para entender por qué es tan compleja su materialización, considerando que hasta la fecha ha sido imposible lograr la demolición de edificaciones irregulares en el Estado de Jalisco, no obstante el conocimiento social de los daños que estos producen al medio ambiente, a la ciudad y sus habitantes. Estas leyes cobran importancia ya que tienen una estrecha relación con el futuro del desarrollo urbano, en tanto estas no sean eficaces, no se puede afirmar que la planeación urbana se encuentra en vías de desarrollarse de manera sustentable.

El Código Urbano para el Estado de Jalisco, en su artículo 375 señala a la letra que:

Todo acto u omisión que contravenga lo dispuesto en este Código, los reglamentos, los planes o programas, la zonificación establecida y demás disposiciones que se expidan, serán sancionados por las autoridades estatales y municipales correspondientes, en el ámbito de su competencia, debiendo imponer al infractor las sanciones administrativas que establece el artículo siguiente, conforme a la naturaleza de la infracción y las circunstancias de cada caso.

Entonces, comprendiendo la naturaleza y la gravedad de la infracción, se debe ponderar el imponer la sanción que más se adecue al caso, conforme a lo que se estipulan las fracciones del artículo 376 del Código Urbano:

I. Nulidad de la autorización, licencia o permiso, que contravenga la determinación de provisiones, usos, destinos y reservas derivadas de los programas y planes de desarrollo urbano; o se expida sin observar los requisitos y procedimientos que se establecen en este Código y los Reglamentos Municipales aplicables;

II. Nulidad del acto, convenio o contrato, en el caso de urbanización sin la autorización legal y conforme lo previsto en este ordenamiento;

III. Clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones y de las obras y servicios realizados en contravención de los ordenamientos aplicables;

IV. Multa de una a quinientas veces el salario mínimo general diario vigente en la Capital del Estado o arresto administrativo hasta por treinta y seis horas, atendiendo a la gravedad y circunstancias de la infracción;

V. Pérdida de los beneficios fiscales por actos ejecutados en contra de las prohibiciones de este Código;

VI. Ejecución de obras y, en su caso, demolición en rebeldía del obligado y a su costa, cuando exista **determinación administrativa firme** que imponga esas medidas;

VII. Suspensión o revocación de autorizaciones y licencias para edificaciones o urbanizaciones, cuando no se cumpla con sus términos;

VIII. Multa de una a ciento setenta veces el salario mínimo general correspondiente a la zona económica donde se ubiquen los predios, a quien ordene cualquier tipo de publicidad comercial, donde se oferten predios o fincas en venta, preventa, apartado u otros actos de enajenación, sin incluir los datos requeridos en este Código;

IX. Arresto administrativo, en los casos de infracciones que se determinen en los reglamentos municipales, conforme las disposiciones de este ordenamiento, la ley en materia de administración pública municipal y la Ley del Procedimiento Administrativo; y

[...]

Puntualizando en la fracción VI, se entiende como una determinación administrativa firme aquella decisión que ya no es recurrible, es decir, que se ha agotado hasta su última instancia¹. Siendo este el proceso a seguir: primero sería la instancia administrativa (gestión con la dependencia generadora del acto); después se tendrá que acudir al Tribunal de Justicia Administrativa donde será designada una Sala Unitaria, también llamada sala de origen, la que emitirá una sentencia al caso; esta sentencia emitida por la Sala Unitaria, por lo general se recurre en apelación que es resuelta por el Pleno del Tribunal; y después, esta sentencia como resolución de la apelación se puede recurrir vía amparo, en el que generalmente otorgan la suspensión de la demolición. Todo lo anterior, agregando fianzas, peritajes y demás elementos del proceso legal para llegar a una determinación administrativa firme, la cual no se ejecuta.

La Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco en su capítulo XIV explica cómo se debe realizar la ejecución de las sentencias una vez que han quedado firmes². Primero el Magistrado, de oficio o a petición de parte, emitirá un resolución concediendo a la autoridad el término de quince días para cumplir voluntariamente con la sentencia e informar sobre dicho cumplimiento. Transcurridos los 15 días, si no se ha cumplido la sentencia, el magistrado de la Sala de origen decretara la ejecución forzosa, estipulando en que sí existe un acto material que ejecutar, como sería la demolición, lo podrá hacer esta Sala por sus propios medios. Aquí podemos notar un problema en la redacción de la ley, porque le da a la Sala la opción de hacerlo o no, al estipular un “podrá” en vez de un “deberá”, con lo que se introduce un criterio discrecional, que le quita coercitividad a la orden de ejecutar una demolición. Aunque la misma Ley de Justicia Administrativa (Congreso del Estado de Jalisco, 2018) nos habla de medidas de apremio (artículo 10), y de responsabilidades incluso de carácter penal (artículo 105),

¹ Las instancias son cada uno de los grados jurisdiccionales que la ley tiene establecidos para ventilar y sentenciar, en jurisdicción expedita, lo mismo sobre el hecho que sobre el derecho, en los juicios y demás negocios de justicia, RAE (2021). Por lo que, la última instancia es cuando los grados jurisdiccionales y los derechos ya fueron agotados por completo.

² La sentencia firme es una resolución judicial que pone fin al proceso, produciendo el efecto de cosa juzgada. Puede adquirir este carácter o bien porque ya no cabe otro recurso, o porque la sentencia no se recurrió en su momento.

estas sentencias como ya antes se mencionó no se han ejecutado, hablando de la materialización de la demolición. Resultando en un absurdo ya que un asunto como éstos es sumamente costoso tanto para el sistema Judicial como para quienes promueven el juicio, provocando la impunidad, dañando nuestro Estado de Derecho y a la sociedad.

Es importante señalar que la demolición no aplica como una reparación integral del daño para todos los casos, puesto que existen ocasiones en el que el daño al entorno urbano y al medio ambiente que se cometió es imposible de reparar, como por ejemplo en las zonas de la ciudad que están completamente edificadas.

Al momento de desobedecer la planeación urbana y realizar algo diferente a lo determinado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, que es la norma técnica que señala la zonificación del municipio por distritos, se está violentando un pacto social, por que dichos planes son realizados en forma colaborativa con la población, así que estos Planes se podrían equiparar a un contrato social en el que se decide como se quiere desarrollar la ciudad. Así que, si ese Plan no es respetado, los municipios y los distritos que los conforman, se verán impedidos a progresar conforme al plan de evolución. Como analogía podría ser, tenemos los planos de una casa con un proyecto maravilloso, el arquitecto entrega los planos al encargado de la obra. Éste interpreta los planos a su antojo y empieza a construir fuera de lo señalado, aumenta volúmenes donde no debe, pone las ventanas en lugares diferentes y no instala el drenaje adecuado. No esperemos que esta casa sea ese proyecto maravilloso, incluso si existen planos con las instrucciones detalladas para que esta casa se pueda materializar paso a paso. Finalmente, si la casa no se construye como está proyectada no será lo que se diseñó, por más planos que existan.

1.2.3 Argucias legales

En la investigación se detectaron diversas argucias legales utilizadas en torno al desarrollo inmobiliario. Una de estas argucias es la figura de la *negativa ficta*, que implica la aprobación de un permiso de hecho; ésta se refiere a un mecanismo legal mediante el

cual los ciudadanos obtienen automáticamente la autorización para la realización de una obra, después de que los funcionarios del gobierno no responden a una solicitud dentro del período de tiempo legalmente especificado. La aprobación de facto del permiso se creó como un medio para evitar atracos burocráticos; sin embargo, según Lagunes y Pocasangre (2017) revela que el mecanismo legal está sujeto a abusos. El caso se clasifica como posiblemente relacionado con la corrupción, ya que se sabe que los funcionarios sobornados retrasan deliberadamente el trámite de una solicitud de permiso como un medio para causar las demoras que desencadenan la aprobación de un permiso de facto.

Otro de los trucos legales son los compradores de buena fe, quienes adquieren los pisos excedentes, por lo general son los pisos superiores de los edificios que se construyen con un coeficiente superior a lo estipulado en el plan parcial. Entonces los desarrolladores utilizan a estos supuestos compradores de buena fe para recurrir al amparo por verse violada su garantía constitucional al debido proceso, ya que se pretende “desposeerlos” de un bien de su propiedad sin antes haber sido oídos y vencidos en juicio, generando con esto un candado para evitar a toda costa la materialización de sanciones, como lo pudiera ser la demolición.

La ley propicia que los desarrolladores utilicen a los ciudadanos como compradores de buena fe para recurrir al amparo, con el fin de aplicar la suspensión que se otorga en este procedimiento a su favor. Con el propósito de impedir que se aplique la sanción respectiva por edificar en contravención a los planes y programas de desarrollo urbano, como podría ser la demolición. Esta argucia se produce porque los criterios del Poder Judicial Federal señalan que en todo caso se presupone la buena fe y no se puede investigar la mala fe de oficio. Como lo señala la Tesis [J.] de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (2005), bajo el título PRESCRIPCIÓN POSITIVA. SI LA ACCIÓN SE EJERCE CON BASE EN LA POSESIÓN DE BUENA FE, EL JUZGADOR SE ENCUENTRA IMPEDIDO PARA ANALIZAR DE OFICIO LA POSESIÓN DE MALA FE. Así que, con el hecho que el actor demuestre la causa generadora de la posesión, si es de buena fe precisa acreditar el justo título o el hecho generador en que basa su pretensión, con eso es suficiente para presumir la buena fe y el juzgador se encuentra impedido para analizar

de oficio la posesión de mala fe (Registro Digital 175851). Entendiendo con lo anterior que una escritura de propiedad es suficiente para probar la buena fe y no se puede presuponer lo contrario, aunque el inmueble objeto de la disputa este construido fuera de los lineamientos establecidos por la normatividad urbana.

La sanción de demolición de un edificio en algunos casos responde a la reparación del daño al entorno mediato vulnerado. Ahora, se observa en el Estado de Jalisco que estas sanciones parecen de imposible materialización, ya que al momento no ocurrido ni una sola de ellas, no obstante las evidencias de las violaciones sistemáticas al entorno urbano. La anterior aseveración nos refleja una realidad apremiante que vulnera los intereses y derechos de la ciudad, priorizando intereses económicos que toman fuerza por medio de normas ineficaces, diseñadas a conciencia y voluntad para que su resultado sea la omisión sistemática de las sanciones por parte del Estado, sin responsabilidad ni consecuencias para el capital.

Ya que, como dice Alcaraz Abellán, I. M. (2018) verdadera protección del bien jurídico no se logra con el pronunciamiento judicial de condena a la demolición contenido en la sentencia, sino que exige que dicha demolición se lleve a cabo realmente y se restituya el suelo a su situación originaria antes de la ejecución de la obra. Sólo en el caso de que se proceda materialmente a la demolición de lo ilegalmente construido cobra sentido la tipificación administrativa de este tipo de infracciones, ya que hasta el momento existe en la sociedad la conciencia generalizada de que se puede construir en cualquier paraje natural sin licencia con el único riesgo de abonar una sanción económica, pero conservando en todo caso la construcción realizada, por lo que, para erradicar este tipo de conductas, conviene adoptar las medidas legales oportunas que garanticen que la consecuencia de la construcción sin licencia será necesariamente la demolición de la obra. Para conseguir dicho objetivo será imprescindible una adecuada coordinación de las autoridades administrativas y judiciales que garantice la ejecución de la condena de demolición, sin que ninguna de dichas autoridades pueda hacer dejación de las funciones y competencias que le son propias.

1.3 Importancia del proyecto

Este proyecto cobra importancia en sentido en que este tema es un reclamo constante de la ciudadanía hacia las autoridades, se ha levantado la voz por parte de la sociedad civil por las violaciones sistemáticas que se han realizado al medio ambiente y al entorno urbano por la inobservancia de los lineamientos normativos. Los cuales las autoridades siguen sin sancionar su incumplimiento, por tanto, el daño que han ocasionado sigue sin ser reparado. Estas afirmaciones se evidencian con los múltiples hechos notorios, como lo son aquellas edificaciones, que inclusive solo con mirarlas se nota que rompe con la armonía de la zona.

Un cuestionamiento importante que se debe revisar es el siguiente: Si bien, contamos con normas en los distintos niveles de gobierno que tienen como finalidad la sustentabilidad y el disfrutar de un medio ambiente sano, como por ejemplo la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2016), en el que en su artículo segundo nos menciona “que toda persona tiene el derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros,” y de lo mismo podríamos hablar de la Ley General de Equilibrio Ecológico y la Protección al ambiente (1988), la cual “garantiza el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar;” y de estas dos leyes generales se desprenden muchas otras, que persiguen y consagran los mismos derechos, sin embargo, en la realidad no se ven reflejados estos derechos humanos, más bien son atropellados sistemáticamente. Entonces, no es la falta de normas lo que propicia la violación a los derechos humanos antes citados, es la falta de su efectiva aplicación, es en el procedimiento. Por lo que, aquí radica la importancia de la tutela jurisdiccional efectiva, sancionando efectivamente y materializando estas sanciones a quienes contravengan las disposiciones que tengan como fin garantizar el derecho a la ciudad y a un medio ambiente sano.

El derecho a la ciudad es un derecho humano que el Estado se ha encargado de violentar con la corrupción de sus funcionarios, donde las necesidades de la ciudad y las personas que en ella habitan no son satisfechas, no obstante, las voces de la sociedad que intentan frenar y dar otro curso al desarrollo de la ciudad, a través de la participación activa.

Los órganos judiciales y administrativos continúan cometiendo un sin número de violaciones al entorno urbano. Siendo los mismos funcionarios públicos los que atrocemente violentan el derecho al medio ambiente sano y a la ciudad, cuando estos son los primeros que deben salvaguardarlo y garantizarlo. Por lo que es urgente un cambio en el patrón del desarrollo urbano, para que normas tales como los planes y programas de desarrollo urbano, para lograr un crecimiento sustentable en el Estado de Jalisco, se cumplan en efecto, para lo cual es necesaria la sanción efectiva de los delitos urbanos que sean cometidos en el Estado.

Así las cosas, no cabe hablar del concepto de sustentabilidad en la ciudad o el desarrollo sustentable cuando se observan estas violaciones e incumplimiento de normas sin consecuencias, en que el Estado de derecho es nulo y ya no hablar de la tutela de los derechos humanos. Por lo que de nada sirve tener normas con objetivos fenomenales en pro del desarrollo sustentable, si estas normas no son ejercidas y respetadas a cabalidad ¿Como se puede llegar a la sustentabilidad el Estado de Jalisco, cuando no existen sanciones efectivas para aquellos que infringen las normas de desarrollo urbano? Aquí cobra importancia el proyecto, en el cual a través de una normativa estatal innovadora se brinde seguridad jurídica a la ciudadanía y al estado, en el ejercicio de la tutela del derecho a la ciudad y un medio ambiente sano, otorgando fuerza a organismos administrativos y judiciales para sancionar efectivamente los delitos urbanos, logrando materializar las sentencias que condenen los delitos urbanos entre estos la demolición, para así lograr la tutela efectiva del derecho humano a la ciudad y un medio ambiente sano.

Por otro lado, desde un contexto global, en la realidad tan apremiante que observamos por los problemas ambientales, el cambio climático y el aumento de la población en la ciudad, es imposible no tener como prioridad salvaguardar y ejercitar efectivamente el derecho humano a un medio ambiente sano y el derecho a la ciudad.

Este proyecto sentará precedente al proponer una solución a las violaciones sistemáticas que se han desarrollado por décadas en el Estado de Jalisco al ambiente y al entorno urbano, reparando los daños que se han generado por medio de una efectiva sanción. Obligando a las autoridades a cumplir con las sanciones consecuencia de violaciones urbanas.

En el siguiente capítulo se presentarán los conceptos que integran la investigación. Los conceptos en su conjunto nos esquematizan el estado del arte entre la normatividad urbana, su efectividad y los actores que en ella intervienen. Los conceptos pretenden tejer un camino que nos lleve desde las normas hasta el desarrollo sustentable, utilizando como eje transversal los derechos humanos.

Capítulo 2

Marco contextual y encuadre conceptual

2.1 Antecedentes empíricos del tema

Los siguientes son casos análogos de coercitividad efectiva a sanciones a violaciones urbanas, los cuales han marcado un precedente histórico y legal.

2.1.1 India

Unos de los ejemplos valiosos son los criterios que se han adoptado en India, Nueva Delhi. En los que el Tribunal Superior determinó que la construcción no autorizada o ilegal en tierras del gobierno siempre deberá ser demolida considerando que. Manifestando uno de los Magistrados del Tribunal que “si no se toman las medidas apropiadas para eliminar la invasión, alentaría a otros a invadir la tierra y buscar la regularización de cualquier construcción ilegal realizada al respecto” Prensa de confianza de india (2019).

En el del Consejo Municipal de Ratlam vs. Shri Vardichan y otros, donde se decreta la demolición basada en una decisión de este Tribunal en Jagpal Singh vs. State of Punjab 2011.

Con respecto al criterio adoptado por el Tribunal Superior, se reflejó en el fallo del caso Consejo Municipal de Ratlam vs. Shri Vardichan y otros, en el que el pasado 11 de enero del año 2020 (VOA News, 2020) las autoridades en el sur del estado de Kerala demolieron completamente dos edificios de apartamentos de lujo de gran altura por violar las leyes ambientales, esta fue una de las campañas de demolición más grandes de la India que involucró complejos residenciales.

2.1.2 Colombia

Otro ejemplo de esta sanción efectiva ahora en América Latina, es Colombia. Uno de los casos de este país lo reporta Ana Puentes quien escribe en el periódico El Tiempo, esto fue La mansión Bambú, que fue edificada en la reserva Forestal Protectora denominada Bosque Oriental de Bogotá. Este caso después de tres años de litigio, y más de diez acciones judiciales, fue efectivamente sancionada la construcción con la orden de demolición y dos multas que ascendían a los 470 millones de pesos colombianos, y además el desarrollador fue quien firmó el contrato con la empresa de demolición, al verse este obligado a asumir todo el costo. Este es solo un ejemplo de los otros casos que muestran que en Bogotá se ha logrado demoler diversos edificios por contravenir la normatividad ambiental y urbana.

2.1.3 México

Según la información obtenida de la revista Índigo (2020) y Televisa (2020) a principios del mes de noviembre del año 2020 se inició la demolición de un edificio que llevaba el setenta y cinco por ciento de avance. Este edificio se encuentra ubicado en la delegación Álvaro Obregón, en Periférico Sur 3042 en la colonia de San Jerónimo Aculco,

La inversión de lo construido ascendía a cuatrocientos dos millones cincuenta y un mil pesos. No obstante, fue sancionado por la Secretaría del Medio Ambiente (Sedema) y la DGEIRA imponiendo un Dictamen de Daño Ambiental con que, además de desaparecer el edificio, obligan a Banca Mifel S.A. a restaurar el sitio y a pagar poco más de 61 millones de pesos al Fondo Ambiental Público de la Ciudad de México. El proceso de demolición, que correrá por parte de la desarrolladora, asciende a 30 millones de pesos. Al respecto la jefa de gobierno de la ciudad de México Claudia Sheinbaum tras anunciar la demolición del inmueble irregular en Álvaro Obregón expreso: *“Contra la corrupción, hoy la ciudad gana”* Índigo (2020).

La Sedema ya había ordenado la demolición y multas desde julio del año 2020, pero el representante legal de la empresa interpuso un juicio de nulidad ante el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México, donde obtuvieron una suspensión provisional del acto para continuar con la construcción. Tras ello, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial (PAOT) presentó una demanda de acción pública y una denuncia contra la empresa, ante la Fiscalía Especializada en Delitos Ambientales y Protección Urbana, con lo que se determinó la suspensión de las obras, Índigo (2020).

Semanas más tarde, el Tribunal de Justicia Administrativa de la Ciudad de México levantó la suspensión que había otorgado a la empresa para no demoler las obras, (Índigo, 2020).

Según Índigo (2020), aunque el dictamen de daño ambiental establece que las obras de demolición deben ser ejecutadas por la empresa infractora, ya se cumplió con el tiempo legal establecido, por lo que el trabajo estará a cargo de la DGEIRA.

El edificio tiene 11 niveles bajo nivel de banquetta, con una superficie de construcción de 26 mil 141 metros cuadrados; y 18 niveles sobre nivel de banquetta, con una superficie de 26 mil 881 metros cuadrados. En total, la obra abarca más de 53 mil metros cuadrados, (Índigo, 2020).

Este procedimiento inicio porque fueron levantadas varias denuncias penales y promovidos algunos juicios contra ex funcionarios de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi) y de la alcaldía Álvaro Obregón, (Televisa, 2020).

También es de conocimiento público manifestado por la actual administración de la Ciudad de México que durante la pasada administración existieron diversos desarrollos autorizados que estaban fuera de la ley como es el caso de este inmueble, (Televisa, 2020).

El procedimiento que culmina en la demolición marca una pauta en sentido de mostrar que existen consecuencias a aquellos que dañen al medio ambiente y la ciudad,

como lo fue este caso. Que por procesos de corrupción en la administración, sin permiso se desarrollaron estas obras en un vaso de regulación que es fundamental para la Ciudad y en específico en esta zona de la alcaldía de Álvaro Obregón, (Televisa, 2020).

Según la nota de Televisa, 2020, al respecto la titular de la Secretaría del Medio Ambiente (Sedema), Marina Robles García, detalló que las irregularidades encontradas en este caso fueron:

- Invasión de la zona federal, incluyendo un vaso regulador.
- El proyecto contaba con negativa en materia ambiental.
- Construcción sin autorización. No se contaba con dictamen de Impacto Urbano, manifestación de impacto ambiental y había irregularidades en la manifestación de construcción.
- El desarrollador nunca demostró que tuviera uso de suelo que le permitiera hacer este tipo de obra.

La Secretaría del Medio Ambiente informó que el proceso de demolición durará 60 días, y tendrá un costo estimado de 30 millones de pesos que correrán a cargo de la desarrolladora.

2.2 Referencias conceptuales del tema

A continuación, enunciaré los conceptos centrales de los cuales se alimenta la presente investigación. Interconectándose entre sí con coherencia con la finalidad de analizar el problema que nos ocupa, y encontrar posibles soluciones que permitan prevenir las violaciones al entorno urbano, así como reparar eficazmente el daño ocasionado por estas irregularidades, bajo criterios de sustentabilidad.

2.2.1 Sustentabilidad o sostenibilidad en el derecho

Sustentabilidad es un término que se refiere al aprovechamiento, uso y depredación de los recursos que se vinculan con las condiciones socioeconómicas y culturales de cada localidad sin comprometer los recursos de las generaciones venideras para satisfacer sus propias necesidades. (Jiménez Martínez, 2005).

La Comisión Mundial para el Medio Ambiente y el Desarrollo (CMMAD, 1987), establecida por la Organización de las Naciones Unidas definió el concepto de sustentabilidad como: “un modo de vida individual que parte de una forma particular hasta llegar de una forma general al desarrollo sustentable, como el desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer las capacidades que tienen las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades”.

Según Calvente (2007), la sustentabilidad es “el proceso que solo se logra si [...] se alcanza la capacidad para producir indefinidamente a un ritmo en el cual no agote los recursos que utiliza y que necesita para funcionar y no produzca más contaminantes de los que puede absorber su entorno”.

Por lo que, tomando los elementos más significativos de cada definición se entiende como sustentabilidad la capacidad de equilibrar el mundo del hombre y la naturaleza, sin transgredir el futuro de los mismos, basados en límites, respeto y cuidado del humano con su semejante y con la naturaleza.

El desarrollo Sostenible, es un concepto eminentemente económico, y se podría considerar como el paradigma general de las Naciones Unidas (UNESCO, 2012)

Ahora bien, el concepto de desarrollo sostenible tiende a ser reemplazado por el término de desarrollo sustentable, pues se les considera sinónimos, empero, cada uno aplica para fines similares pero medios completamente distintos. En su significado práctico la Real Academia de la lengua española, plasma acepciones para estos dos términos bastante similares:

Sustentable: Que se puede sustentar o defender con razones. (RAE, 2021)

Sostenible. Que se puede sostener. Especialmente en ecología y economía, que se puede mantener durante largo tiempo sin agotar los recursos o causar grave daño al medio ambiente. (RAE, 2021)

Por lo que el desarrollo sustentable se enfoca más a la intervención humana, mientras que la otra definición (sostenible) se inclina hacia una idea de autosuficiencia.

En una relación paradigmática, el desarrollo sustentable plasma un proceso de necesaria intervención humana,³ y el desarrollo sostenible busca un auto sostenimiento por sí solo, es decir, un modelo completamente independiente. Por lo que para efectos de esta investigación consideramos pertinente la aplicación del término de Desarrollo sustentable, pues es solo a través de este que el Derecho puede aplicar por su condición de necesidad de intervención humana.

2.2.2 Desarrollo sustentable

El desarrollo sustentable es uno de los pensamientos ecológicos, el cual tuvo su primer aparición formal en la Declaración de Estocolmo (1972), cuya declaración contiene “los principios básicos del desarrollo sustentable: el crecimiento económico, la innovación tecnológica, la transferencia de tecnología del Norte al Sur, el mejor manejo de los recursos naturales, la reducción de la tasa de crecimiento de la población mundial, la cooperación internacional y la elaboración de las leyes ambientales” aquí fue cuando la ONU creó la Comisión Mundial del Medio Ambiente y Desarrollo para formular una agenda global para el cambio y para proponer estrategias ambientales de largo plazo.

2.2.3 Derecho al desarrollo

Todo parte de la primera definición y caracterización del derecho al desarrollo como derecho humano, la cual se la debemos al jurista senegalés Keba M'Baye, quien,

³ Por que el ser humano es el único organismo biológico sobre la tierra que necesita de leyes y normas en papel que regulen su comportamiento, por nuestra incapacidad de autorregularnos y dar formalidad a los acuerdos que vamos construyendo de forma colectiva.

en la sesión inaugural del Curso de Derechos Humanos de Estrasburgo en 1972, pronunció una conferencia sobre el derecho al desarrollo en el ámbito internacional (Gomez Isa, 1999).

Los instrumentos internacionales más importantes que han sido citados como fuente del derecho al desarrollo son, por un lado, la propia Carta de Naciones Unidas y, por otro, la Carta Internacional de los Derechos Humanos. En la misma frecuencia se enlista, de manera adicional, el Pacto Internacional de derechos sociales, económicos y culturales (PIDESC) y el Pacto de derechos civiles y políticos con el concepto de expresiones relativas al desarrollo; también se tienen en cuenta la Declaración de Filadelfia, por medio de la cual se decidió retomar las actividades que venía ejecutando la OIT (Organización Internacional del Trabajo).

Esto permite entrever que la existencia del Derecho al desarrollo no nace de una norma jurídica específica sino de un conjunto de elementos como lo son los principios rectores que dotan al Derecho al Desarrollo como pieza indispensable en el ordenamiento jurídico de un Estado en el contexto actual.

El Derecho al Desarrollo pende de la esencia misma de los valores constitucionales e internacionales fundamentados en el contexto jurídico contemporáneo y del principio de integración del Derecho. Una de las instituciones actuales más grandes promotores de este derecho, es el Organismo de las Naciones Unidas a través de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, que mediante diecisiete objetivos puntuales abonan a fortalecer derechos humanos.

2.2.4 Derecho a un medio ambiente sano

El derecho humano a un medio ambiente sano se consagra en el quinto párrafo del artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917), el cual a la letra señala: “Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y

deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.”

La Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente define al ambiente como: “El conjunto de elementos naturales y artificiales o inducidos por el hombre que hacen posible la existencia y desarrollo de los seres humanos y demás organismos vivos que interactúan en un espacio y tiempo determinados” (artículo 3, fracción I). Este ordenamiento también establece que los recursos naturales son el “elemento natural susceptible de ser aprovechado en beneficio del hombre” (artículo 3, fracción XXX).

El derecho humano al medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar posee una doble dimensión; por una parte, protege el ambiente como un bien jurídico fundamental y expresa el papel indiscutible que éste tiene en la realización de un plan de vida digno, a través del aseguramiento de las condiciones óptimas del entorno y la naturaleza, más allá de su relación con el ser humano y de la apreciación que éste haga sobre aquéllos, reconociendo que su valor intrínseco deriva de que su proceso o los procesos que la integran continúan y siguen aparentemente en un sentido: reproducir lo vivo, seguir existiendo, en su esfuerzo constante de adaptarse para sobrevivir, incluso a la acción humana; y por la otra parte, la protección de este derecho nuestros patrimonios material y cultural están vinculados con la biosfera; en humano constituye una garantía para la realización y vigencia de los demás derechos, atendiendo al principio de interdependencia, ya que, como se acaba de señalar, el ser humano se encuentra en una relación indisoluble con su entorno y la naturaleza, por lo que nuestra calidad de vida, presente y futura; nuestra salud, e incluso este sentido, la dignidad, la autonomía y la inviolabilidad de la persona dependen de su efectiva defensa. En otras palabras, nuestra vida depende de la vida del planeta, sus recursos y sus especies.

La creciente demanda de bienes y servicios en el actual paradigma económico de consumo genera una mayor explotación de los recursos naturales, poniendo en peligro la capacidad de la humanidad de subsistir. Utilizar todas las herramientas para garantizar un medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar es una obligación de todos los

habitantes de este planeta, una tarea que emprende y apoya la Comisión Nacional de los Derechos Humanos.

2.2.5 Derecho a la ciudad

El derecho a la ciudad no es una propuesta nueva. El término apareció en 1968 cuando el francés Henri Lefebvre escribió su libro “El derecho a la ciudad” tomando en cuenta el impacto negativo sufrido por las ciudades en los países de economía capitalista, con la conversión de la ciudad en una mercancía al servicio exclusivo de los intereses de la acumulación del capital.

Como contrapropuesta a este fenómeno, Lefebvre (1976) construye una propuesta política que parte de la ciudad para reivindicar la posibilidad que la gente volviera a ser dueña de la ciudad. Frente a los efectos causados por el neoliberalismo, como la privatización de los espacios urbanos, el uso mercantil de la ciudad, la predominancia de industrias y espacios mercantiles, por lo que en el mismo discurso Lefebvre propone una nueva perspectiva política denominada derecho a la ciudad la cual aboga a través de este derecho a “rescatar al hombre como elemento principal, protagonista de la ciudad que él mismo ha construido”. Por lo que el derecho a la ciudad restaura el sentido de ciudad, instaurando la posibilidad del “buen vivir” para todos, y hacer de la ciudad “el escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva.

Asimismo, la vida colectiva desde una perspectiva concreta y técnica como lo analiza Jordi Borja en Ciudadanía y Derechos en una Nueva Era UNAM (2020) en el que dice que “se puede construir sobre la base de la idea de la ciudad como producto cultural, colectivo y en consecuencia, político. La ciudad es un espacio político, donde es posible la expresión de voluntades colectivas, es espacio para la solidaridad, pero también para el conflicto.”

Por lo que entiendo que el derecho a la ciudad es la posibilidad de construir una ciudad en la que se pueda vivir dignamente, reconocerse como parte de ella, y en ella se posibilite la distribución equitativa de diferentes tipos de recursos como trabajo, salud,

educación, vivienda y recursos simbólicos como participación, acceso a la información, etc.

Una parte del derecho a la ciudad consiste en que toda persona tiene el derecho de crear el espacio que responda a sus necesidades humanas. Y todo el mundo debería tener este derecho, para así construir la ciudad que quiera. El derecho a la ciudad como lo afirma David Harvey (2013) no es simplemente el derecho a lo que ya está en la ciudad, sino el derecho a transformar la ciudad en algo radicalmente distinto.

La reivindicación de la posibilidad necesaria de crear otra ciudad se basa en los derechos humanos, y más precisamente en los Derechos Económicos, Sociales y Culturales (DESC). El fenómeno de la ciudad está analizado y pensado a través de los conceptos de ciudadanía y espacio público con una visión integral e interdependiente de los derechos humanos para lograr la meta de recuperar la ciudad para todos sus habitantes. Sin embargo, es importante aclarar que el derecho a la ciudad no es un derecho más, es el derecho a hacer cumplir los derechos que ya existen formalmente. Por eso el derecho a la ciudad se basa en una dinámica de proceso y de conquista, en el cual los movimientos sociales son el motor para lograr el cumplimiento del derecho a la ciudad.

Un paso fundamental en la construcción del derecho a la ciudad ha sido la elaboración de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad articulada por Habitat International Coalition (HIC). Y En forma paralela a estas iniciativas de la sociedad civil, algunos gobiernos, tanto a nivel regional, como nacional y local, han venido generando instrumentos jurídicos que buscan normar los derechos humanos en el contexto urbano. Destacan, entre los más avanzados a nivel internacional, la Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos Humanos en la Ciudad, firmada hasta ahora por más de 400 ciudades, el Estatuto de la Ciudad de Brasil, decretado en julio de 2001; y, a escala local, la Carta de Montreal, y la Carta de la ciudad de México por el derecho a la ciudad. Cabe destacar también la inclusión reciente del derecho a la ciudad en las constituciones de Ecuador (1er Derecho a la vivienda y la ciudad en la nueva Constitución de Ecuador) y de Bolivia.

Las dimensiones y los componentes del derecho a la ciudad son:

- El derecho a un hábitat que facilite el tejido de las relaciones sociales.
- El derecho a sentirse parte de la ciudad (sentido de cohesión social y construcción colectiva).
- El derecho a vivir dignamente en la ciudad.
- El derecho a la convivencia.
- El derecho al gobierno de la ciudad.
- El derecho a la igualdad de derechos.

Según la Carta Mundial del Derecho a la Ciudad, elaborada por el Gobierno del Distrito Federal (2011), este nuevo derecho es un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y un nivel de vida adecuado. Se realiza el derecho a la ciudad cuando hay:

- Ejercicio pleno de la ciudadanía y gestión democrática de la ciudad.
- Función social de la ciudad y de la propiedad urbana.
- Igualdad, no discriminación.
- Protección especial de grupos y personas en situación de vulnerabilidad.
- Compromiso social del sector privado.
- Impulso de la economía solidaria y políticas impositivas progresivas.
- Planificación y gestión social de la ciudad.
- Producción social del hábitat.
- Desarrollo urbano equitativo y sustentable.
- Derecho a la información pública.
- Libertad e integridad.
- Participación política.
- Derecho a la justicia.
- Derecho a la seguridad pública y a la convivencia pacífica, solidaria y multicultural.
- Derecho al agua, al acceso y suministro de servicios públicos domiciliarios y urbanos.
- Derecho al transporte público y la movilidad urbana.
- Derecho a la vivienda.
- Derecho al trabajo.
- Derecho a un medio ambiente sano y sostenible.

En resumen, la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad basa su propuesta en tres ejes fundamentales:

1. El ejercicio pleno de la ciudadanía, es decir el ejercicio de todos los derechos humanos que aseguran el bienestar colectivo de los habitantes y la producción y gestión social del hábitat;
2. La gestión democrática de la ciudad, a través de la participación de la sociedad de forma directa y participativa, en el planeamiento y gobierno de las ciudades, fortaleciendo las administraciones públicas a escala local, así como las organizaciones sociales;
3. La función social de la propiedad y de la ciudad, siendo predominante el bien común sobre el derecho individual de propiedad, lo que implica el uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del espacio urbano.

Según Borja (2011), el desarrollo y legitimación de los derechos ciudadanos dependerá de un triple proceso:

1. Un proceso cultural, de hegemonía de los valores que están en la base de estos derechos y explicitación de los mismos.
2. Un proceso social, de movilización ciudadana para conseguir su legalización y la creación de mecanismo y procedimientos que los hagan efectivos.
3. Un proceso político-institucional para formalizarlos, consolidarlos y desarrollar las políticas para hacerlos efectivos.

El mismo Borja (2011) afirma que:

Los actores principales de este proceso no son las estructuras políticas tradicionales del estado y los partidos políticos, sino movimientos sociales. Así, el derecho a la ciudad es una respuesta estratégica, un paradigma frente a la exclusión social y a la segregación espacial generado por el neoliberalismo. Es una reivindicación para que la gente vuelva a ser dueña de la ciudad y es un escenario de encuentro para la construcción de la vida colectiva.

Las estrategias de conquista del derecho a la ciudad basándose en la constatación de que actualmente se ha creado “ciudades sin ciudadanos”, el derecho a la ciudad es la bandera de lucha para estos mismos a quienes les han quitado el derecho a tener un espacio digno para desarrollarse. El derecho a la ciudad contiene muchos derechos lo que lo vuelve muy difícil de exigir e implementar, es entonces una bandera de lucha para

los movimientos sociales. Para conquistar el derecho a la ciudad, es necesario primero difundir lo que es, activar los procesos de movilización social e incidir en la formulación de políticas públicas. Este proceso se ha desarrollado de manera amplia en varios países de América Latina, sobre todo en Brasil, México y Ecuador. Sin embargo, el derecho a la ciudad no es una propuesta que solamente tuvo resonancia en esta región: tiene un carácter claramente global y esta referencia conceptual sobre derecho a la ciudad tiene como objetivo de difundir las experiencias desarrolladas en distintos países del mundo de derecho a la ciudad, para así demostrar que sí, otra ciudad es posible.

Eso implica cambios estructurales profundos en los patrones de producción, consumo y en las formas de apropiación del territorio y de los recursos naturales. El derecho a la ciudad se refiere a la “búsqueda de soluciones contra los efectos negativos de la globalización, la privatización, la escasez de los recursos naturales, el aumento de la pobreza mundial, la fragilidad ambiental y sus consecuencias para la supervivencia de la humanidad y del planeta.” Tomando en cuenta la crisis global que vivimos hoy día, y que presenta un carácter sobre todo urbano (como ejemplo la crisis del mercado inmobiliario en Estados Unidos), Harvey (2013) afirma que “si esta crisis es fundamentalmente una crisis de urbanización, entonces, la solución debería ser la urbanización, y ahí es donde la lucha por el derecho a la ciudad es fundamental, puesto que tenemos la oportunidad de hacer algo diferente”. Sí, existen alternativas al desarrollo urbano basado en la mercantilización, la privatización, el deterioro de los vínculos sociales, y el derecho a la ciudad es una herramienta, una propuesta para lograr la construcción de ciudades diferentes en donde todos puedan tener un lugar para vivir en dignidad.

Según la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad (2011)

Es el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. Es un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en el respeto a sus diferencias, expresiones y prácticas culturales, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y a un nivel de vida adecuado. El Derecho a la Ciudad es interdependiente de todos los derechos humanos internacionalmente reconocidos, concebidos integralmente, e incluye, por tanto, todos

los derechos civiles, políticos, económicos, sociales, culturales y ambientales reglamentados en los tratados internacionales de derechos humanos.

De lo anterior, entiendo como derecho a la ciudad, el derecho humano que engloba tres elementos: primero, el de usar y disfrutar la ciudad y lo que tiene para ofrecer; segundo, el derecho de construirla y ser tomado en cuenta para los asuntos que a ella refieran; y tercero, el goce efectivo de los derechos humanos en el entorno urbano.

El derecho a la ciudad es por tanto mucho más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que esta almacena o protege; es un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos. Es, además, un derecho más colectivo que individual, ya que la reinvención de la ciudad depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo sobre el proceso de urbanización. La libertad para hacer y rehacernos a nosotros mismos y a nuestras ciudades es, como argumentaré, uno de los más preciosos, pero más descuidados de nuestros derechos humanos. ¿Cómo podemos entonces ejercerlo mejor?

Un aspecto clave del proceso de Hábitat III fue la noción del derecho a la ciudad, un “nuevo paradigma que brinda un marco alternativo para repensar las ciudades y la urbanización” ONU (2016). El “Derecho a la ciudad y las ciudades para todos” fue la primera de diez unidades de políticas establecidas como parte del proceso preparatorio de Hábitat III. Ambas nociones fueron consideradas y tratadas por algunos estados miembros como herramientas fundamentales para posibilitar objetivos más amplios para ciudades caracterizadas por la inclusión, la igualdad y la diversidad. En el documento de política sobre el derecho a la ciudad y ciudades para todos, destinado a orientar a los estados miembros en la inclusión de estos conceptos en la Nueva Agenda Urbana, los redactores del documento se centraron predominantemente en el “derecho a la ciudad” que se benefició de una base teórica mucho más sólida que “Ciudades para todos”, así como una historia de activismo de la sociedad civil (ONU Hábitat). El derecho a la ciudad en el documento de política se basaba en tres pilares:

1.- Distribución espacialmente justa de recursos, se refería a los recursos que son esenciales para la vida de los habitantes de la ciudad. Varían desde opciones de transporte accesibles y asequibles hasta espacios públicos y los bienes comunes urbanos.

2.- Agencia política, esta reconoce que todos los habitantes de la ciudad son actores sociales y políticos en la reconstrucción y configuración de sus entornos de vida. Este proceso disminuye el control relativamente alto por parte de las élites del capital y del estado sobre las decisiones referentes a la organización y gestión de la ciudad y sus espacios.

3.- Diversidad socioeconómica y cultural, reconoce la contribución de la diferencia y la diversidad en la construcción y configuración de la ciudad, y la necesidad de intervenciones que fomenten y valoren estos aspectos.

El documento de la Asamblea General de las Naciones Unidas, Declaración sobre el derecho al desarrollo (1986) nos menciona que la política actual critica el modelo de desarrollo urbano por no “abordar los problemas de pobreza urbana y exclusión social que son endémicos en muchas ciudades hoy en día y que el derecho a la ciudad es fundamental para la Nueva Agenda Urbana como una forma de mejorar y extender las perspectivas de derechos humanos en su aplicación a las ciudades y asentamientos humanos.” De esta manera, el documento de política postulaba que el derecho a la ciudad encarnaba como menciona Soja (2010) y Harvey (2006) un cambio en el patrón urbano predominante con el fin de minimizar las injusticias socio espaciales y reconoce que las injusticias sociales tienen un elemento claramente espacial y deben leerse como tales para comprender su razón de ser y sus consecuencias.

Así, podemos entender el derecho a la ciudad como una revolución social que adopta los derechos humanos con un derecho colectivo, en la que se busca desesperadamente sanar el dolor a través de la apropiación activa de los espacios.

2.2.6 Corrupción

La corrupción consiste en el abuso de poder en beneficio propio y esta se clasifica en diferentes niveles y tipos según Transparencia Internacional (2009) estas son:

La corrupción a gran escala, menor o política, según la cantidad de fondos perdidos y el sector en el que ocurre La corrupción a gran escala consiste en actos cometidos en los niveles más altos de gobierno que involucran la distorsión de políticas o funciones centrales del Estado, que permiten que los líderes se beneficien a expensas del bien común.

Los actos menores de corrupción consisten en el abuso diario de poder por parte de funcionarios públicos de rango bajo y medio cuando interactúan con ciudadanos comunes, quienes a menudo intentan acceder a bienes y servicios básicos en áreas como hospitales, escuelas, departamentos de policía, y otras agencias.

La corrupción pública consiste en la manipulación de políticas, instituciones y reglas de procedimiento en la asignación de recursos y financiamiento por parte de los responsables de las decisiones políticas, quienes abusan de su cargo para preservar su poder, estatus y patrimonio.

La corrupción es “El abuso de la función pública en beneficio privado” (Banco Mundial, 1997, p. 8). La corrupción, como *corruptus*, la palabra latina de la que deriva, es un término moralmente cargado, que evoca fallas en la conducta correcta o la integridad (Wedel, 2012).

Desgraciadamente para hablar de corrupción urbanística no contamos con referentes mexicanos, sin embargo, el Español Enrique Bardaji Álvarez (2010), realiza un análisis que coincide con la situación normativa en la que nos vemos inmersos, en la que de igual manera las leyes deben ser escrupulosamente cumplidas y para esto resulta imprescindible entenderlas, por tal motivo las leyes deben ser claras, coherentes y de sencilla aplicación. Hoy el conjunto del aparato normativo urbanístico es fundamentalmente extenso, pero en absoluto claro o coherente. No se trata solo de que haya diferentes interpretaciones para hechos similares o que exista una dispersión doctrinal y hasta jurisprudencial, sino que, en su esencia, las normas son, en muchos casos, incoherentes en sí mismas. Concluyendo que esta compulsiva actividad legislativa

ha generado una hiperregulación que, en su dispersión y profundidad, ni controla ni regula y solo oscurece y confunde.

Entre esto la corrupción que permea en las normas urbanísticas y el desorden inmobiliario, viola el derecho humano a la ciudad de los habitantes del Estado de Jalisco, quienes son los dueños legítimos de la ciudad y no los negocios privados. Como explican Grajales, et. al. (2018, p. 7), en el estudio de la Anatomía de la corrupción urbana, mientras los funcionarios gubernamentales tengan poder sobre la emisión de bienes públicos, como permisos de construcción o contratos de infraestructura, existe el riesgo de que se involucren en corrupción. De igual forma un estudio clásico que analiza informes de casos de corrupción en periódicos de EE. UU. Revela que el 22.3% por ciento tiene que ver con la aprobación de permisos de construcción, cambios de zonificación, planes de subdivisión, etc. Del mismo modo, dos informes destacados concluyen que el soborno es más común en el desarrollo urbano que en cualquier otro sector de la economía citados por Grajales et al. (2018).

Por lo que parecería una utopía el poder plantear que se cumplieran las leyes en materia de ordenamiento urbano a cabalidad y más en un país como México, donde la corrupción desgraciadamente forma parte del estilo de vida del ciudadano.

Según encuestas de percepción ciudadana de corrupción en la zona metropolitana de Guadalajara en el año 2020 las personas relacionan más los hechos de corrupción con el soborno o cooptar a alguna autoridad (3 de cada 10), seguido por violentar marcos jurídicos. Los hombres los relacionan a lo que implica el estado de derecho; mientras que las mujeres lo refieren más a faltas a la ética.

- Se identifica a la palabra “corrupción” principalmente con el papel del gobierno y las y los funcionarios, así como con el robo o quitarle algo a alguien. Y en cuanto al papel de las y los funcionarios, a quienes más relacionan con “corrupción” es a policías u oficiales de tránsito.
- En escala del 1 al 10, se califica debajo de “5” al trabajo que hacen los diferentes niveles de gobierno en materia de combate a la corrupción. El gobierno federal es

ligeramente mejor calificado (4.3) que los gobiernos municipales y estatales (ambos 4.0). Los hombres califican mejor al gobierno federal (4.6). Las mujeres califican peor a los gobiernos municipales (3.8). Quienes tienen entre 60 años o más califican mejor a todos los niveles de gobierno; quienes tienen entre 30 y 59 años les califican peor.

- En general, se confía poco o nada en el interés de los gobiernos municipales por luchar contra la corrupción (67.3%), seguido de cerca por el gobierno de Jalisco (65.6 ve poco o nada de interés).
- 88% de encuestadas y encuestados estimaron que los ciudadanos son “algo o muy” corruptos, porcentaje que disminuye al preguntar qué tan corruptos son los habitantes de esta ciudad (alrededor de 80%).
- Si después de preguntar por los demás, cuestionamos qué tan corruptos se consideran quienes responden, baja considerablemente el porcentaje, solo 19.5% se consideró “algo o muy” corrupto.
- Si sumamos los adjetivos “afirmativos” de ser corrupto (poco, algo, muy) resulta un preocupante 49.4%: uno de cada dos. Las mujeres se dijeron menos corruptas que los hombres, aunque son ellas quienes en mayor medida dijeron que han ofrecido una dádiva o dinero sin que se las pidieran.
- 95% afirma que los responsables de la corrupción son los “Gobernantes”. Después de quienes gobiernan, se identifica que los “Ciudadanos” (81.6%) son responsables de la corrupción.
- Se considera al poco compromiso cívico y la carencia de valores, como el primer factor determinante de la corrupción. Como segundo factor se identifica a la falta de impartición de justicia e impunidad.
- 6 de cada 10 personas mencionaron que el problema de la corrupción sí puede resolverse, aunque en un largo plazo. 15.1% dijo que este problema “nunca” podrá solucionarse.
- De quienes dijeron que en los últimos doce meses entregaron una dádiva o dinero a alguna autoridad, es decir, participaron en algún acto de corrupción, el porcentaje mayor reveló que lo hizo para evitar una multa o sanción (16%). 9.6%. 2 hombres por 1 mujer dijeron haber entregado una dádiva o dinero para evitar una multa o sanción.

- Además, 5 de cada 10 dijeron haber sido testigos de algún hecho de corrupción. Los hombres lo afirmaron en mayor proporción.”

2.2.7 Tutela jurisdiccional efectiva

Es un derecho fundamental⁴ que se reconoce en el artículo 17 segundo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual comprende tres etapas:

(i) una previa al juicio, a la que corresponde el derecho de acceso a la jurisdicción; (ii) una judicial, a la que corresponden las garantías del debido proceso; y (iii) una posterior al juicio, que se identifica con la eficacia de las resoluciones emitidas con motivo de aquél.

La justicia administrada se debe convertir en una realidad, si no se tornan ilusorias o terminan por negar el derecho que había reconocido.

En tanto, los criterios emitidos por la Corte Interamericana de Derechos Humanos en cuanto a la tutela jurisdiccional efectiva han sido los siguientes:

- Casos Baena Ricardo y otros Vs. Panamá, y Acevedo Jaramillo y otros Vs. Perú de la Corte IDH (2001), en los que se consideró que "la responsabilidad estatal no termina cuando las autoridades competentes emiten la decisión o sentencia", sino que se requiere, además, que el Estado consagre normativamente recursos para ejecutar esas decisiones definitivas y garantice la efectividad de esos medios.
- Las Corte IDH en las sentencias a los casos Acevedo Buendía y otros (Cesantes y Jubilados de la Contraloría) Vs. Perú (2009), Pueblo Indígena Kichwa de Sarayaku Vs. Ecuador (2012), Furlan y Familiares Vs. Argentina (2012) agregó

⁴ Según Miguel Carbonell (2004) “los Derechos Fundamentales son Derechos Humanos constitucionalizados”. Esto porque para que se considere que existe un derecho fundamental, con anterioridad debe existir un derecho humano, por ende, un derecho fundamental es una garantía que brinda la nación a todo individuo que está dentro de su límite territorial, que se ve regido por una carta magna, y que dota de facultades que deben gozar plenamente todo individuo dentro de un territorio nacional.

que "la efectividad de las sentencias depende de su ejecución", de modo que ésta se establece como un componente fundamental de la protección efectiva de los derechos declarados o reconocidos.

A continuación se hace referencia a los criterios que a generado la Suprema Corte de Justicia de la Nación respecto a la tutela jurisdiccional efectiva:

Con el título DERECHO A LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS, COMO PARTE DE LA TUTELA JURISDICCIONAL EFECTIVA, se emite la tesis aislada de la primera sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (2018), con Registro Digital 2018637, que nos habla de las etapas y derechos que se reconocen en el artículo 17 constitucional, como vimos en párrafos anteriores. Ahora bien, el derecho a la ejecución de sentencias, como parte de la última etapa, es relevante por su instrumentalidad para que la justicia administrada se convierta en una realidad, evitando que las sentencias se tornen ilusorias o terminen por negar al derecho que se había reconocido [...] Al igual, la Corte Interamericana de Derechos Humanos agregó que "la efectividad de las sentencias depende de su ejecución", de modo que ésta se establece como un componente fundamental de la protección efectiva de los derechos declarados o reconocidos.

La Tesis aislada de la segunda sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación (2019) titulada DERECHO A LA TUTELA JUDICIAL EFECTIVA. ALCANCE DEL PRINCIPIO DE JUSTICIA COMPLETA RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LAS SENTENCIAS. Esta determina los cuatro principios que consagra la tutela jurisdiccional efectiva, que son: 1) de justicia pronta; 2) de justicia completa; 3) de justicia imparcial; y 4) de justicia gratuita. Y menciona que las autoridades se encuentran obligadas a observar la totalidad de los derechos que integran todos aquellos actos materialmente jurisdiccionales (resuelven en juicio). En ese contexto, es factible concluir que, dentro del principio de justicia completa, se puede incardinar el derecho a que las sentencias dictadas se ejecuten plena y cabalmente, ya que de otra manera no es posible entender que exista completitud en el fallo pronunciado si no se ejecuta y materializa en

los hechos, tal y como lo determinó previamente el órgano jurisdiccional correspondiente.

2.2.8 Gobernanza

Es común que en diferentes ciudades del país se vea cómo las autoridades por los intereses económicos influyen negativamente e impiden el progreso de las ciudades a la sustentabilidad, entorpeciendo los planes y programas que lo impulsan, debido a la coadyuvancia con particulares y sus intereses. Los funcionarios públicos al verse corrompidos por el poder e intereses económicos, dejan de lado el bien común.

Los gobernantes apuestan al asistencialismo, en vez de utilizar esos recursos en infraestructura para generar cambios importantes en las ciudades, que sea de buena calidad, duradera y viable en la solución de los conflictos en torno al agua, calidad del aire, cambio climático, inseguridad, desigualdad, etc....cuestiones que son verdaderamente pertinentes y parecen no estar en la agenda.

La gestión pública y la gobernanza son temas muy sensibles que valiéndose de estas los políticos utilizan los sentimientos de las personas para crear empatía, pero una vez electos se olvidan de sus promesas. Lamentablemente en México la mayoría de los funcionarios públicos de elección popular solo son buenos para prometer, pero no para accionar, donde se la pasan echando culpas uno a otro sin ver sus faltas. Sin ejecutar planes concretos para el mejoramiento del entorno, donde no resuelven problemas solo los contienen para así dejárselo a la próxima administración.

La política es un tema bastante polémico, todo el mundo tiene una opinión al respecto, pero curiosamente convergen puntos comunes de crítica donde las personas no se sienten realmente representadas, porque los políticos generan el sentimiento que hacen las cosas sin conocimiento de causa, viendo estos solo por hacer vínculos por conveniencia y no por un interés social genuino y la falta de honradez con la que se manejan y ejercen su posición.

Con lo que puedo concluir es que necesitamos gobernantes con los que nos podamos sentir representados, sensibles a temas de agua, suelo, aire, biodiversidad, entre otros. Que puedan dar soluciones creativas y distintas a los problemas complejos que existen y se avecinan.

2.2.9 Resiliencia en las leyes

Entendiendo como concepto general de resiliencia la capacidad de adaptarnos y superar las situaciones adversas. Podemos utilizar el derecho como una herramienta para lograr la resiliencia dentro de nuestras ciudades.

Se decía que las leyes se escribían detrás de la realidad, que primero se presentaba el hecho en la realidad y después se regulaba en el derecho. Pero los hechos que se presentan actualmente en nuestras ciudades dada su complejidad se han salido de nuestras manos, rebasándonos. Se conocen las cifras del crecimiento exponencial de los habitantes de este planeta y los malos hábitos de consumo que socialmente se aceptan. Por lo que no podemos esperar a terminar sin recursos naturales y con nuestras ciudades hechas un caos para poder generar leyes que regulen los hechos. Por el contrario, el derecho debe de ser de igual manera resiliente, adaptándose para superar las adversidades, generando herramientas eficaces que sean capaces de crear cambios encaminadas a mejores realidades, como lo es el desarrollo sustentable.

Por lo que el derecho no puede quedarse en una pasividad contemplativa ante el desmoronamiento del mundo y sus habitantes, porque somos conscientes de los graves problemas a los que nos enfrentaremos en un futuro cercano respecto al agua, catástrofes naturales, calentamiento global, pérdida de ecosistemas, hambre, pobreza extrema, marginación y condiciones inhumanas para más y más personas. El estado esta para velar por los derechos humanos de todas las personas y con ello el máximo bien que es el bien social. El Estado se rige bajo un marco jurídico que se manifiesta en leyes, normas, reglamentos o cualquier otro libretto de operación, con la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos. Por lo que es necesario

de la resiliencia en el derecho para dibujar nuevas opciones para solucionar con los problemas que como sociedad hemos generado, dibujando también en estas leyes la sociedad que queremos ser.

El biólogo Hollings (1973), introduce el concepto de resiliencia en la literatura ecológica para referirlo al contexto de la estabilidad y de las respuestas homeostáticas del ecosistema ante diversas perturbaciones. La resiliencia ecológica, a diferencia del enfoque de la ingeniería, supone una determinada concepción de evolución no lineal de los ecosistemas. Desde esta perspectiva se evita introducir la noción de resiliencia con un enfoque determinista como lo hace la orientación ecocéntrica.

Utilizando este concepto en el diseño aplicativo de la legislación urbana, podemos imaginar nuevos escenarios con los elementos que contamos, impulsados por la innovación y la creatividad en la resolución de los problemas que aquejan la ciudad.

En el capítulo siguiente se mostrara la metodología de investigación que fue utilizada para el desarrollo de la presente investigación, detallando las etapas y las herramientas para la obtención de la información, como también los plazos que se tuvieron para cada actividad.

Capítulo 3

Diseño metodológico

En principio, el problema aparenta tener una solución concreta ya regulada, pero las evidencias demuestran que las leyes no son efectivas. Debido a las malas prácticas que se han gestado en el ecosistema de la planeación urbana. Por lo que resulta necesario replantear una solución a esta problemática a través de la prevención y la sanción efectiva a conductas ilícitas. Por lo que la pregunta generadora del presente proyecto es la siguiente: **¿Qué mejoras regulatorias se pueden implementar, como un mecanismo normativo innovador que accione efectivamente los procedimientos para materializar las sanciones a las acciones ilícitas cometidas en contra de la ciudad?**

Para contestar la pregunta formulada con antelación será necesario diseñar un mecanismo que resuelva las inconsistencias en el proceso de sanción, así como una mejora regulatoria en los aspectos de gestión de permisos de construcción e inspección y vigilancia desde el ámbito municipal. También se tiene que analizar la posibilidad de una mejora regulatoria en torno a la seguridad jurídica de lo edificado desde la normatividad estatal, logrando una concordancia eficaz entre el ordenamiento territorial y aquellos inmuebles construidos, que cobran vida legal, generando derechos y obligaciones.

3.1 Preguntas generadoras

A continuación, se presentan las preguntas, que generaron la línea de investigación del presente proyecto, las que concluirá en una propuesta de mejora regulatoria:

- ¿Por qué es importante que la tutela de los derechos humanos a la ciudad y al desarrollo sustentable sea efectiva?
- ¿Qué es necesario implementar para que la tutela de los derechos humanos a un medio ambiente sano y a la ciudad sea efectiva?

- ¿Qué impide que las autoridades municipales tutelen de manera efectiva el derecho humano a un medio ambiente sano y el derecho a la ciudad?
- ¿Dónde se encuentran las inconsistencias que propician las acciones urbanísticas ilegales?
- ¿Cuál sería la sanción adecuada para garantizar una efectiva reparación del daño, que sea sustentable?

3.2 Objetivos

El presente proyecto tiene como objetivo proponer un mecanismo normativo innovador por medio de mejoras regulatorias para responder de manera eficiente a la problemática que se presenta en el Estado de Jalisco, en torno a las violaciones urbanísticas, su prevención, su falta de sanción, la nula reparación del daño y la falta de promoción, respeto, protección y garantía de los derechos humanos a la ciudad y al desarrollo sostenible.

Mi objetivo se alinea con los Objetivos de Desarrollo sostenible números 8, 11, 13, 15, 16 y 17⁵.

Los objetivos particulares son los siguientes:

- Identificar las inconsistencias en las normas administrativas y urbanísticas que permiten la impunidad en las violaciones urbanísticas.
- Identificar como los derechos humanos a la ciudad y al desarrollo sustentable son vulnerados con la nula reparación del daño.
- Idear una propuesta para reparar el daño ocasionado de manera integral desde la perspectiva de la sustentabilidad propiciando la garantía del derecho a la ciudad.

⁵ Los objetivos de desarrollos sostenible a los que se alinean el presente trabajo son: 8: Trabajo decente y crecimiento económico, 11: Ciudades y comunidades sostenibles, 13: Acción por el clima, 15: Vida de ecosistemas terrestres, 16: Paz, justicia e instituciones solidas y 17: Alianzas para lograr los objetivos. ONU. (s/f).

3.3 Elección metodológica

Para cumplir con el objetivo planteado en el presente proyecto fue necesario tomar una postura metodológica interdisciplinaria para encontrar mecanismos jurídicos que permitan garantizar la sustentabilidad y el derecho a la ciudad entre diversos paradigmas de trabajo científico que nos llevaron a conclusiones que dibujen la realidad social, normativa, política y económica del presente proyecto profesionalizante.

Por una parte, contamos con información objetiva que se manipuló desde una perspectiva cuantitativa, como son el número de denuncias presentadas por la población relacionadas con irregularidades en el desarrollo urbano, los municipios en el Estado de Jalisco que observan los derechos humanos de sus pobladores, el presupuesto que se destina a la ejecución de demoliciones o cumplimiento de sentencias, como información diversa obtenida vía transparencia- referenciada al desarrollo urbano, antecedentes históricos, planes y programas de desarrollo urbano, normatividad vigente, así como estudios científicos sobre el tema.

Por otro lado, contamos con información subjetiva, que consta de opiniones, puntos de vista, pareceres y toda aquella información generada desde una perspectiva cualitativa, interpretativa, constructivista, hermenéutico-explicativa, comprensiva, como lo serán las entrevista, grupos de discusión, datos periodísticos, observación de fenómenos sociales, y análisis interpretativo de las normas aplicables.

3.4 Selección de técnicas y diseño de instrumentos

Para obtener la información necesaria para cumplir con el objetivo planteado en el presente proyecto se implementaron las siguientes técnicas e instrumentos:

Revisión documental: Se exploraron diversas fuentes bibliográficas, fuentes hemerográficas, fuentes telemáticas, fuentes audiovisuales, fuentes archivísticas como lo es la información que se solicitó vía transparencia (presupuestos de egresos, sentencias firmes de violaciones urbanísticas, bases de datos electrónica, sistema electrónico SISE.

Aquí también se analizó el conocimiento disponible en libros, normas municipales, estatales y federales, así como criterios jurisprudenciales en torno al urbanismo, las sanciones de delitos urbanos y la reparación de daño. Dentro de esta revisión se analizaron referencias actuales y reconocidas sobre los conceptos: del derecho al desarrollo, el derecho a la ciudad, el derecho a un medio ambiente sano, la mejora regulatoria, la tutela jurisdiccional efectiva, la efectiva reparación del daño, las violaciones urbanísticas, la sustentabilidad como muchos otros temas y referentes conceptuales que integran el presente documento.

Fuentes periodísticas: Se investigó en diversos periódicos locales y nacionales, blogs y redes sociales como Twitter, noticias relevantes en torno a la problemática de las violaciones al entorno urbano, identificado a los actores involucrados en esta problemática y sus posturas. También de esta fuente se logró identificar la localización de algunos puntos de corrupción urbanística en el municipio de Zapopan.

Análisis de sentencias: Por medio de esta herramienta se analizaron los criterios que utilizan las diferentes instancias Judiciales, a fin de encontrar el factor que propicia la protección legal de los inmuebles que contravienen el ordenamiento territorial, se solicitó vía transparencia en cinco ocasiones al Tribunal de Justicia Administrativa la información, en el cual en las cinco ocasiones no respondió a lo solicitado, cuestión que llegó a concluir en una negativa reiterada por parte del Tribunal, de no proporcionar la información solicitada.

Entrevista: Se conversó con diversos actores que conforman el ecosistema donde se despliega la problemática, estos fueron: desarrolladores, una licenciada en derecho notaria, un exfuncionario público especialista en ordenamiento territorial, académicos, el procurador de desarrollo urbano del Estado de Jalisco y profesionales en arquitectura con experiencia en gobiernos locales para el desarrollo de políticas públicas relacionadas a la ciudad, el espacio público y el urbanismo. De estos informantes a través de una entrevista semiestructurada obtuve información pertinente a las violaciones urbanísticas que se cometen en el estado y la sanción efectiva de estas

conductas, la observancia del derecho a la ciudad y las malas prácticas que han permeado el sistema de gestión de licencias y burocracia.

Observación directa: Se desarrolló un recorrido de la zona del bosque del Nixticuil que es un área de protección ambiental, la cual ha sido agredida por desarrolladores inmobiliarios y particulares. También se realizó observación directa del proyecto denominado Torre Clouthier una torre edificada en contravención al Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN5, edificación que se encuentra ubicada en Av. Tepeyac número 5049, en la cual se verificaron las condiciones legales y el estado material del área.

Discusión en grupo focal: una vez obtenida la información que respondió a la pregunta generadora y las demás preguntas de investigación, se formuló la propuesta de mejoras regulatorias para prevenir y sancionar las violaciones urbanísticas. Se integró una mesa de diálogo con representantes de actores inmersos en esta problemática, como lo son: desarrolladores, notarios, las asociaciones vecinales, la procuraduría de desarrollo urbano, académicos y funcionarios públicos expertos en planeación urbana. Así con ellos se socializó la propuesta de reformas normativas, escuchando en un dialogo nutrido, sus opiniones y observaciones al respecto. Concluyendo con esta dinámica la parte de la investigación de obtención de información.

NOTA: Los instrumentos metodológicos utilizados para cada técnica de investigación pueden consultarse en los anexos.

3.5 Ruta Critica

A continuación, se presenta en diversas tablas en cinco etapas la ruta crítica de como se desarrollo la presente investigación.

Tabla 1

Etapas uno y dos

ETAPA 1: Identificar las principales violaciones a la legislación urbana cometidas en el periodo de 2010 al 2020 en el área de estudio que comprende el municipio de Zapopan.				ETAPA 2: Identificar qué es lo que está propiciando las violaciones urbanísticas, estudios de caso el Bosque del Nixticuil y Torre Clouthier.			
Categoría de análisis	Variables	Observables	Indicadores	Categoría de análisis	Variables	Observables	Indicadores
Documentar mediante información periodística acciones urbanísticas concretas que han violentado la legislación urbana.	número de violaciones urbanísticas.	fecha, tipo de violación, ubicación, responsables, afectados. Edificaciones que continua aun violentado la norma	violaciones recurrentes	Identificar los factores y actores que intervienen en la especulación inmobiliaria.	precio de m2 en la zona. Cambios en el uso de suelo	intereses, actores, relaciones de poder, mercado inmobiliario, actos de autoridad	violaciones urbanas
Geolocalizar las violaciones urbanas encontradas en la información periodística.	infracciones a la normatividad urbanística	tipo de delito y localización	mapa de localización	Daños directos al entorno urbano y a ecosistemas.	daños. Cambios en el uso de suelo		violaciones a áreas naturales protegidas
Identificando las violaciones más contundentes, se tipificarán las principales violaciones al entorno urbano.	cuantificación de violaciones	repetición del delito y elementos del mismo	elementos a violaciones urbanísticas	Fuentes de información	investigación documental (planes parciales), fuentes periodísticas, entrevistas, observación directa		

Fuentes de información	investigación documental, fuentes periodísticas, entrevistas, observación de campo				
------------------------	--	--	--	--	--

En esta tabla se explican las primeras dos etapas de investigación en las que se reunió información respecto a las violaciones urbanas.

Tabla 2

Etapas tres

ETAPA 3: Se analizará en las normas administrativas y urbanísticas, que propician las violaciones y qué éstas se perpetúen.			
Categoría de análisis	Variables	Observables	Indicadores
Entendiendo cuales son las inconsistencias en las normas administrativas y urbanísticas que permiten que esta falta de sanción a las violaciones urbanísticas sea una constante.	número de inconsistencias	mecanismos de cumplimiento, inconsistencias, instancias administrativas, instancias judiciales	inconsistencias
Realizar un análisis detallado de las necesidades normativas a implementar, en instancias u órganos específicos, así como los posibles vínculos que se deberán construir para su eficaz funcionamiento.	sanciones sin ejecutar	necesidades, implementación de modos innovadores para la ejecución de sentencias	ejecuciones de sentencias en Jalisco en materia de urbanismo
Emitir conclusiones respecto al impacto que generan el incumplimiento a las sanciones por violaciones urbanísticas a la sustentabilidad de la ciudad.		teorías y aplicación de los derechos humanos a un medio ambiente sano y el derecho a la ciudad	impacto por incumplimiento a sanciones
Fuentes de información	normas administrativas, urbanas y ambientales. Investigación documental. Casos de éxito, ciudades sustentables.		

En esta tabla se describe la etapa en la que se realizó la investigación de la normatividad urbana para el Estado de Jalisco.

Tabla 3

Etapa cuatro

ETAPA 4: Análisis de sentencias emitidas por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, que ordenen la demolición de un inmueble por violaciones a la legislación urbana. Así como el estudio de resoluciones de amparos que otorgan la suspensión en contra de una orden judicial que condenan la demolición de un inmueble. Estas sentencias serán del periodo de 2009 al 2019			
Categoría de análisis	VARIABLES	Observables	Indicadores
Sentencias firmes emitidas por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco.	número de sentencias firmes	Sentencias firmes	memoria descriptiva del caso
Resoluciones de amparos que otorgan la suspensión en contra de una orden judicial que condena la demolición de un inmueble.	número de suspensiones en amparo	Autos de amparo	memoria descriptiva del caso
Fuentes de información	Sentencias firmes del Tribunal de lo Administrativo y autos de amparo		

En esta tabla se muestra la etapa designada al análisis de las sentencias emitidas por el Tribunal de Justicia Administrativa y los Jueces Federales.

Tabla 4

Etapa cinco

ETAPA 5: Generación de propuesta de reforma normativa o adición a las leyes pertinentes.			
Categoría de análisis	VARIABLES	Observables	Indicadores
Proponer distintas figuras sociales, jurídicas y autoridades, que puedan actuar con coercitividad para impedir la obstrucción de la tutela jurisdiccional efectiva de los derechos a un medio ambiente sano y el derecho a la ciudad.	grupos sociales, entidades gubernamentales, políticas	ejecución de sanciones, derecho humano a un ambiente sano, desarrollo sustentable en la ciudad.	consistencia normativa

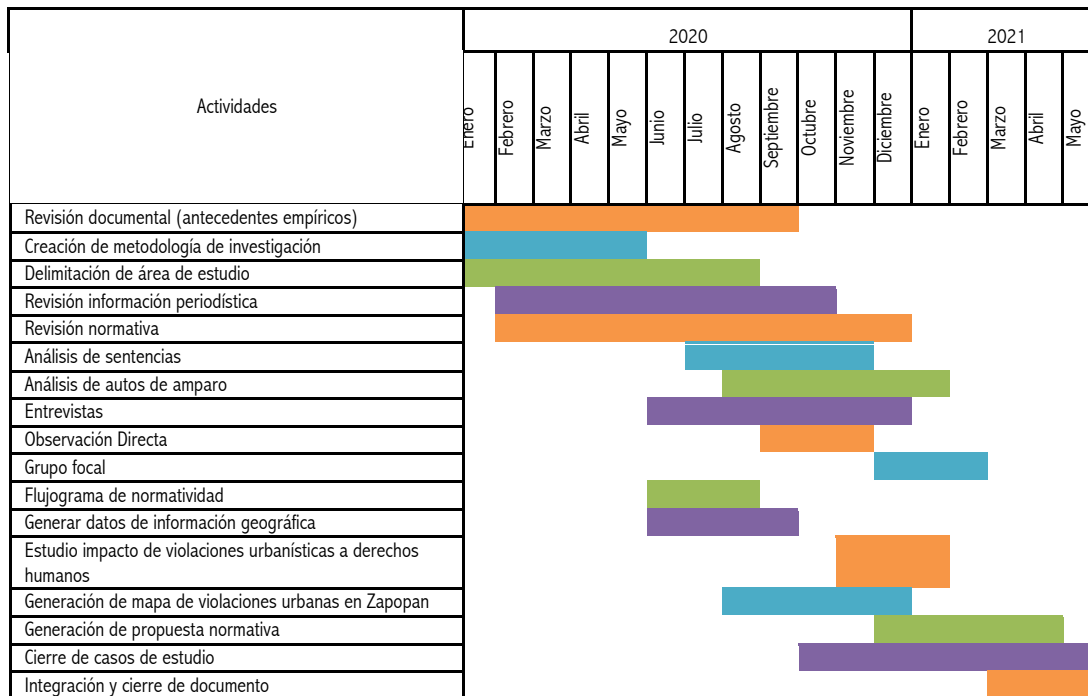
Proponer un camino concreto de fácil ejecución específicamente para el cumplimiento de esta sanción, entre esto ver la viabilidad de una partida presupuestal para su ejecución.	Recursos destinados a la ejecución de sentencias	inconsistencias normativas, discrecionalidad de la actuación del Estado	presupuesto
Fuentes de información	Código urbano, Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, Ley del Procedimiento Administrativo, Ley del notariado del Estado de Jalisco, Presupuesto del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, Responsabilidades a servidores públicos.		

En la tabla se muestra la etapa en que se generan las propuestas de mejoras regulatorias.

3.8 Cronograma

Tabla 5

Cronograma para el desarrollo de la investigación



Se observa los periodos en los que se realizaron las diversas actividades desde el inicio de la presente investigación, hasta su culminación.

En el siguiente capítulo se abordaran los hallazgos encontrados en el desarrollo de las etapas que se describieron en la metodología presentada en este capítulo, como parte de las respuestas a las preguntas planteadas.

Capítulo 4

Hallazgos

De la información arrojada por las técnicas e instrumentos descritos en el apartado anterior, con base en una sistematización de información utilizando seis criterios que son normatividad, violaciones urbanísticas, intereses económico, derechos humanos, sustentabilidad y dimensión sociopolítica, se generó una propuesta que pretende mostrar desde diversas aristas soluciones disruptivas apoyadas por políticas internacionales como lo son los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la ONU, con el afán de utilizar el derecho como herramienta para encaminar al desarrollo sustentable de las ciudades del Estado de Jalisco en pro de los derechos humanos. Al ser la presente un estudio integral de la normatividad urbana del Estado de Jalisco, que aterriza la problemática desde la acción o momento en que se detectó la irregularidad, por lo que dependiendo el ámbito de competencia de la acción es la solución por ejercitar.

4.1 Actores

Primeramente es indispensable conocer los actores involucrados en la problemática de la presente investigación los cuales han sido identificados a través de los datos arrojados del cruce de información, que son los siguientes:

Ilustración 1: Actores

Actores involucrados



(Elaboración propia)

El grafico muestra a los diferentes actores involucrados en la problemática de la investigación.

4.1.1 Ayuntamiento Constitucional: Como la autoridad encargada en la administración de la zonificación, planeación urbana, gestión del suelo y el otorgamiento de licencias, facultades que se le otorgan constitucionalmente conforme al artículo 115, fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Por lo que el municipio es el encargado de la planeación de la ciudad por decreto Constitucional. En el asunto que nos trata en la presente investigación, el Ayuntamiento es el órgano de gobierno del municipio encargado de generar los planes y programas de desarrollo urbano, así como todo lo relativo a la legislación urbana y su gestión a nivel municipal.

4.1.2 Desarrolladores: Estos son la representación de los intereses económicos, entre ellos los capitalistas, tratando de obtener la mayor ganancia posible, generando violaciones al entorno urbana por la ambición desmedida que se gesta en un sistema en el que el referente es el capital económico.

4.1.3 PRODEUR: Es la Procuraduría de Desarrollo Urbano en el Estado de Jalisco, sus atribuciones se encuentran enlistadas en el artículo 14 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, las facultades otorgadas a esta entidad en la actualidad le permiten representar a la sociedad. Sus manifestaciones no tienen carácter vinculante, solamente son recomendaciones. El Procurador de Desarrollo Urbano es asignado por el Congreso del Estado.

4.1.4 Asociaciones vecinales: son el conjunto de vecinos de una zona, por lo general se organizan por colonias, los cuales tienen derechos que pueden ejercitar en representación de la comunidad, en el Código Urbano para el Estado de Jalisco se establecen sus derechos.

4.1.5 Tribunal de Justicia del Estado de Jalisco: es un organismo público autónomo, que tiene a su cargo dirimir las controversias de carácter administrativo que se susciten entre la administración pública local, municipal y de los organismos descentralizados de aquéllas con los particulares Se establecen sus facultades en la Ley Orgánica del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, la Ley de Justicia Administrativa, la ley de responsabilidades político y administrativas, en la Ley de Responsabilidad Patrimonial, la Ley del Sistema Anticorrupción y la ley del Procedimiento Administrativo, todas estas leyes del Estado de Jalisco

4.1.6 Notario Público: es el profesional del derecho que desempeña una función pública, investido por delegación del Estado a través del Titular del Poder Ejecutivo, con la capacidad de formalizar y dar fe para hacer constar hechos, actos y negocios jurídicos a los que se quiera o deba dar autenticidad y seguridad jurídica. Estos se rigen por la ley del notariado del Estado de Jalisco.

4.1.7 Poder Judicial Federal: son los competentes para conocer del juicio de amparo. Está conformado por: la Suprema Corte de Justicia de la Nación, los tribunales colegiados de circuito, los tribunales unitarios de circuito y los juzgados de distrito. Sus facultades son otorgadas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y la Ley de Amparo Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

4.2 Evidencias a violaciones urbanísticas

Hablar de las violaciones urbanísticas en el Estado de Jalisco, es tocar temas sensibles e incómodos de corrupción pública a gran escala, que se gesta en las entrañas del compadrazgo movido por intereses políticos e incluso vínculos con el crimen organizado, cuestiones que se evidencian por el compendio de notas periodísticas publicadas en el Estado con títulos como *“Enrique Alfaro teje red de corrupción inmobiliaria”* (Hernández Guizar, 2021), *“Dos juzgados se enfrentan por torre”* (Ochoa, 2020), o *“Rechaza magistrado corrupción por torre”* (Compton, 2019), y *“Pedirán Enjuiciar a un magistrado”*

(Carapia, 2021). Por lo que, el tema trae a colación las violaciones sistemáticas que se cometen a la legislación urbana. Como comprender los intereses capitalistas millonarios que han puesto sus ojos en nuestra metrópoli, ojos que pudieron ver su beneficio personal falto de moral, por encima de la ciudad, las personas que la habitan y el entorno natural. Y este daño no termina aquí, muchas veces la sociedad organizada intenta acciones en contra de estas irregularidades que evidentemente dañan a la ciudad, la sociedad y la naturaleza, como lo que se observa en notas de Bañuelos J. “*Protestan contra torres*” (2019) y de Compton J. “*Mantienen su lucha vs Santa Anita Hills*” (2019). Sin embargo, las demandas y denuncias presentadas por la sociedad no prosperan y en otras ocasiones se simula una solución que no repara el daño (como lo son las medidas de compensación de Guadalajara) como lo narra Serrano Íñiguez, S. (2020) en “*¿Y los usos de suelo?*”, o se entorpecen los procedimientos para no darles continuidad, situaciones que evidencian la corrupción pública a gran escala como lo demuestra Ibarra, I. (2021) en la nota “*Red de notarios públicos corruptos detrás de megafraude inmobiliario: asociación civil*”, que muestra como se comportan las gestiones del desarrollo urbano en el Estado de Jalisco. En estos casos, la ciudad y sus habitantes al ver la injusticia en la lucha, se desaniman y desisten al agotarse sus recursos y ánimos.

Es necesario destacar las evidencias que nos muestran que sistemáticamente se viola la legislación urbana en el Estado de Jalisco. Del cruce de la información obtenida de las fuentes periodísticas y la observación directa y los entrevistados se llega a la conclusión que una de las principales violaciones urbanísticas en el municipio de Zapopan, es la violación de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, desde el momento en que es emitido el dictamen de trazos usos y destinos para ser otorgado el permiso de construcción. En el que el primer culpable es quien aplica la norma, en que en este caso es directamente los dictaminadores de uso de suelo, generando un proceso ilógico e incongruente, que parecería una simulación. Ya que el mismo municipio quien elabora estos instrumentos de planeación urbana es el que primero que los viola en el proceso de la gestión de la licencia.

La irregularidad mencionada en el párrafo anterior se genera porque los criterios que son utilizados por los funcionarios públicos del municipio, específicamente en

Zapopan, al tramitar una licencia de urbanización no son uniformes, o abusan de figuras como lo son las áreas de potencial de desarrollo⁶, para permitir construcciones que exceden en demasía los límites establecidos por los Planes Parciales de Desarrollo Urbano. Entonces, aunque esta figura como el CUS MAX⁷ que consiste en un incremento en el coeficiente de utilización del suelo (CUS) base determinado en la zonificación de los planes parciales de desarrollo urbano, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones. El trámite debe ser solicitado por algún particular al encontrarse su predio dentro de un área o corredor con potencial de desarrollo, contando con el beneficio de CUS MAX.

Sin embargo, se constató con la investigación que existen casos donde esta densidad es tres veces lo permitido o incluso más, sin encontrarse ubicados en un área o corredor de desarrollo. Como el caso de la torre Clouthier que se menciona más adelante, en que los dictaminadores del municipio se atreven a fundamentar los coeficientes en esta figura, que no tiene congruencia con los planes y programa. Evidenciando con esto las violaciones que el mismo municipio comete a sus planes y programas de desarrollo urbano.

A continuación, en la Ilustración 2 se muestran como ejemplo violaciones muy similares identificadas en el municipio de Zapopan. Las tres construcciones exceden en demasía lo estipulado en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, dado que no cumplen con el uso de suelo normado en cada uno de los diferentes distritos, utilizando para justificar su autorización figuras jurídicas indebidas.

⁶ Las áreas con potencial de desarrollo son aquellos polígono identificados en los planes parciales en los que se podrán autorizar incrementos a la densidad de la edificación y cambios de usos del suelo siempre y cuando se apeguen a lo dispuesto en las normas de zonificación. Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN1 (2012) p. 212.

⁷ El coeficiente de utilización del suelo máximo optativo (C.U.S.MAX.) se aplicó únicamente en los predios ubicados en las área de actuación con potencial de desarrollo y predios con frentes sobre vialidades con norma por vialidad que establezcan los planes parciales de desarrollo urbano, mismos que expresarán en la correspondiente matriz la densidad de construcción máxima permitida, coeficiente de ocupación del suelo, restricciones a la construcción y demás disposiciones. Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN1 (2012) p. 212.

Ilustración 2

Mapa de localización de violaciones urbanísticas en el municipio de Zapopan, Jalisco.



(Elaboración propia)

En la imagen se observa la localización de tres inmuebles encontrados en el municipio de Zapopan, en distintos distritos urbanos, que incumplen los planes parciales de desarrollo urbano.

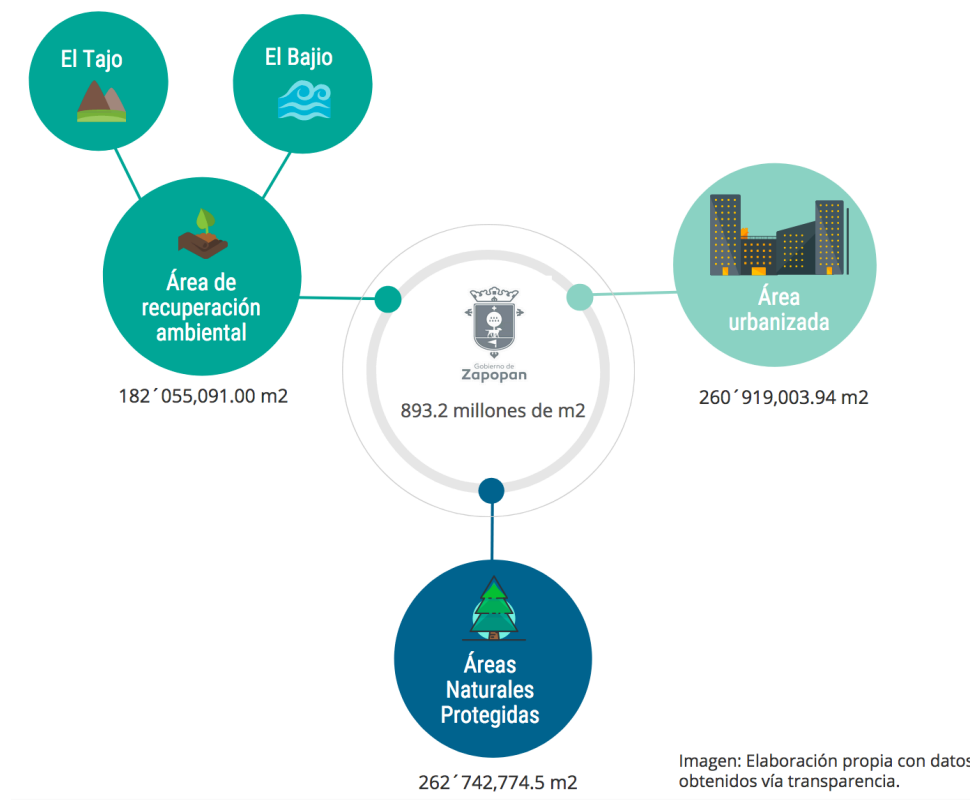
Son verdaderamente decepcionante los procesos reglamentados que tienden a cumplir con los planes y programas de Desarrollo Urbano, porque pareciera que en vez de evitar el engaño la sobreregulación estimula a la trampa. Proponiendo para estos problemas como solución hacer las cosas muy simples y generar grandes responsabilidades para aquellos que no cumplan la ley. Por qué como lo afirmo uno de los entrevistados, quien trabajó más de 30 años en planeación, “no vi un solo caso de reparación del daño, a lo menos yo no conocí un caso, que diga se construyó esto aquí, se demuele y repárese el daño, lo más que se ha logrado es detener la construcción y establecer lo mínimo que debe de respetarse, o sale un arreglo medio raro y obligan al constructor a pagar por cada piso tantos millones, que entran a las arcas del municipio y se arregló el asunto.”

En el presente documento se estudió la reglamentación del Municipio de Zapopan, en cuanto a su legislación urbana como a las responsabilidades y consecuencias por su inobservancia.

Zapopan cuenta con una superficie de 893.2 millones de metros cuadrados, repartidos de la siguiente manera:

Ilustración 3

Superficie del municipio de Zapopan según el destino de la tierra



El grafico nos muestra el área de recuperación ambiental, las áreas naturales protegidas y las áreas urbanizadas en metros cuadrados del municipio de Zapopan, Jalisco.

4.2.1 Torre Clouthier

El edificio que al momento se construyen en el número 5049 de Avenida Tepeyac en el cruce de Av. J. Manuel Clouthier. Este es el caso donde la Dirección de

Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento de Zapopan, avala casi el triple del uso de del suelo a la persona moral Servicios Ejecutivos RedCab SA de CV, rompiendo completamente con la densidad de la zona, así como con el paisaje urbano. Al autorizar la construcción de diez niveles y 99 viviendas, cuando en la zona se permiten máximo cuatro niveles. Este edificio ya se encuentra en juicio en el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado, como en juicio de amparo. Bajo esta tesitura el Ayuntamiento de Zapopan asegura que han recibido órdenes de suspender y a la vez, de continuar con la obra.

Ilustración 4

Evolución de construcción torre Clouthier



(Elaboración propia)

Se muestra una línea del tiempo con imágenes del edificio construido en los cruces de Tepeyac y Clouthier, en diferentes etapas de construcción, evidenciando su evolución del año 2018 al 2021.

Destacando nuestro legado de conductas corruptas y malas prácticas gestadas en torno a la construcción de nuestras ciudades desde el génesis que es la obtención de las licencias de construcción como lo dicen los Profesores García de Enterría y Parejo Alfonso (1981),

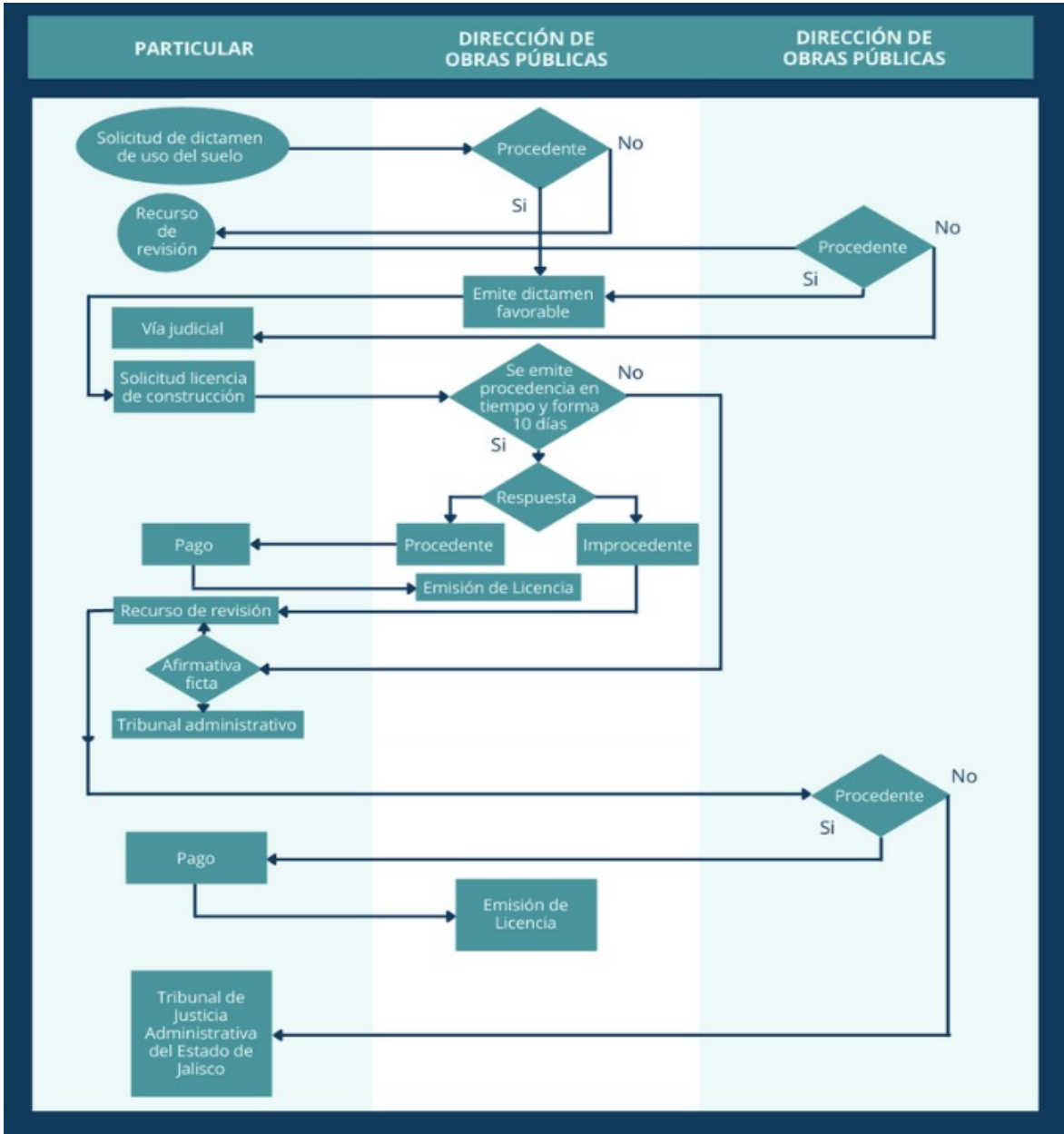
“[...] la licencia urbanística constituye uno de los supuestos más genuinos de aplicación de la técnica de autorización, entendida como remoción o alzamiento de una prohibición legal de ejercicio de un derecho subjetivo perfecto, impuesta por la necesidad de contrastar previamente que dicho ejercicio se atiene a los límites que configuran el propio derecho según la ordenación urbanística”.

La licencia de construcción es un requisito indispensable, ya que todos los actos de uso del suelo que van más allá del aprovechamiento natural de los recursos agrícolas o su mero disfrute están sujetos a licencia para cualquier acción urbanística. Iniciado su gestión a instancia de persona interesada mediante la presentación de la correspondiente solicitud al ayuntamiento como autoridad municipal competente, facultad que se otorga constitucionalmente según lo dispuesto en el artículo 127 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Puedo señalar que los tres desarrolladores entrevistados coincidieron que el proceso de obtención de licencia de construcción en el municipio de Zapopan Jalisco, es difícil, tardado y engorroso, ya que como se puede observar en el diagrama es un trámite complejo y largo que se hace aún más compleja al tener que empatar con la normatividad urbanística municipal de zonificación Planes y Programas que son susceptibles a interpretación.

Ilustración 5

Swimlane del procedimiento para el dictamen de uso de suelo y la licencia de construcción



(Elaboración propia)

Grafico que muestra el procedimiento para la obtención del dictamen de uso de suelo y la licencia de construcción, que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Zapopan, Jalisco en sus artículo 34 al 56.

4.2.2 El bosque del Nixticuil

En cuanto a las áreas naturales protegidas, después de la observación directa realizada en el Bosque del Nixticuil, se encontró que las zonas aledañas a lo ya urbanizado de manera regular e irregular, es lo que ha sido afectado por quemas intencionales. Aún los esfuerzos de reforestación que se han realizado los vecinos y asociaciones civiles en esta zona colindante, es la que presenta mayor deterioro en la flor endémica.

Asimismo, se observó que gran área que conforma el bosque del Nixticuil es propiedad privada, resultando con esto que existe un factor preponderantemente económico para la explotación con un uso urbano, no obstante, ser un área que otorga diversos servicios ambientales, entre estos la recarga de acuíferos.

A continuación, en la figura Y, se inserta una imagen del recorrido realizado, con diversas imágenes, las cuales dibujan la realidad latente de la zona, observando el daño en el área natural, la privatización del bosque inclusive en la zona decretada como protegida divididas con bardas, puertas y malla de alambre, los desarrollos inmobiliarios que invaden el perímetro del bosque, que utilizan el Bosque como atractivo para los compradores.

Ilustración 6

Mapa de evidencias de observación directa



(Elaboración propia)

Se observa un mapa del bosque del Nixticuil, área natural protegida, localizando en los puntos que se señalan, situaciones diversas. Las identificadas con círculos de color rosa muestran las construcciones abandonadas, los círculos rojos son desarrollos inmobiliarios de reciente construcción y con los círculos de color amarillo se identifica la zona natural protegida deteriorada.

Coincidió con el comentario aportado por uno de los desarrolladores entrevistados el “hay una gran ignorancia de parte del desarrollador en el tema, no se da cuenta el desarrollador que cuidar el medio ambiente le añade valor a su desarrollo y para mí ese es el primer aliciente para cuidar el medio ambiente, un

desarrollo ambientalmente cuidado vale más que uno que no es cuidado”. Es una desgracia, que esta concepción no sea adoptada por el común denominador de los desarrolladores, entendiendo que una convivencia armónica del hombre con la naturaleza no es tan solo una necesidad, sino también un lujo. Que añade valor al espacio, no el deshacerse de ese espacio con su belleza y servicios, para ser utilizado para solo enriquecer los bolsillos de algunos, sin una visión a largo plazo.

De los hallazgos obtenidos, las violaciones urbanísticas subsisten porque parece que ocurre primeramente la ambición desmedida de los desarrolladores, seguida por la corrupción de los funcionarios públicos que va de la mano con la normatividad rebuscada que propicia que esto sea maquinado y perpetuado en el sistema.

Cerrando con los hallazgos presentado por la observación directa se evidencia la necesidad de frenar estas malas prácticas en torno al desarrollo ilegal de la ciudad mediante dispositivos normativos como el propuesto en este capítulo que permita, al menos, no alimentar uno de los caldos de cultivo para el crecimiento de la corrupción. Así como una modificación en sentido de unificar y simplificar las disposiciones urbanísticas.

4.3 Inspección y vigilancia

Otro de los problemas que impiden que las violaciones urbanísticas sean identificadas a tiempo para frenar su construcción, es la falta de inspección y vigilancia, hablando del municipio de Zapopan, mediante datos proporcionados por la unidad de transparencia con soporte y base del marco geo estadístico 2019 (INEGI) se calculó el área en metros cuadrados del área urbanizada en Zapopan resulta de 260'919,003.94m². Ahora bien, los inspectores que se tienen en nómina para cubrir el área urbanizada son 42, bajo el perfil de inspector especializado, como puesto de confianza. Según la descripción del puesto tiene la función de confirmar periódica y consistentemente que

se cumplan los reglamentos de las áreas especializadas con el fin de cumplir con los procesos establecidos, así como atender y brindar un eficaz y eficiente servicio a la ciudadanía.

Tabla 6

Reportes de denuncias de inmuebles que violan la normatividad urbana.

Año	Reportes recibidos	Violaciones de sello
2015	9,310	11
2016	10,252	111
2017	11,461	137
2018	9,262	61
2019	8,638	186

(Elaboración propia con información obtenida vía transparencia.)

En 2020 hasta el 28 de septiembre fueron recibidos 5,693 reportes con 129 actas levantadas por violaciones de sellos.

El sistema que ha implementado el municipio de Zapopan para la supervisión de las obras que autoriza es ineficiente, ya que de información obtenida vía transparencia se constató que los ciudadanos reportan acontecimientos de construcciones presuntamente irregulares, que distribuidas en la superficie del municipio resulta materialmente imposible que sea inspeccionada por los 42 elementos que cuenta el municipio para esta tarea.

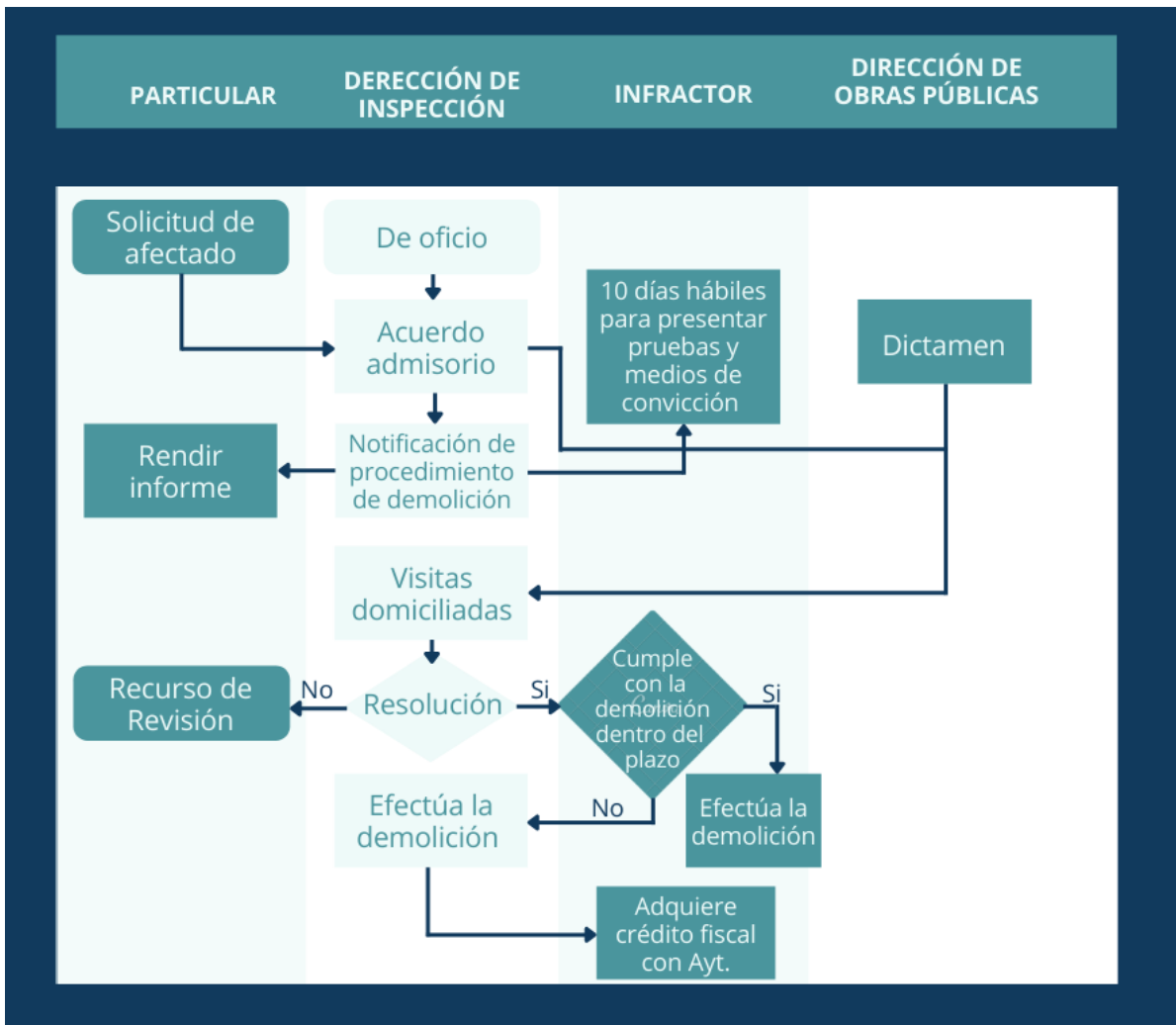
Entonces, como respuesta a esta problemática se propone el uso de la tecnología para supervisar las construcciones autorizadas por el municipio. Hablando de Zapopan concretamente, se propone implementar el uso de drones para este trabajo, además con la información que se obtenga con estas herramientas se alimentara a bases de datos gubernamentales como lo es visor urbano.

Impulsando el uso de tecnología como los drones, hace que los gobiernos sean más eficientes en sus recursos, aparte de abonar directamente a la transparencia y al mejoramiento de bases de datos.

También se brindaría empleo a especialistas en temas tecnológicos de esta índole, proponiendo un nuevo espacio a aquellos interesados en desarrollar sus habilidades, colaborando con el municipio, para crear una ciudad que impulse la innovación en sus procesos con el uso de tecnología.

Ilustración 7

Swimlane del procedimiento de demolición de Ayuntamiento de Zapopan



(Elaboración propia)

El gráfico presenta en un diagrama de flujo el procedimiento de demolición que señala el Reglamento de Construcción para el Municipio de Zapopan, Jalisco en sus artículos 188 al 200.

4.4 Superar la captura regulatoria

Ahora toca conocer la legislación urbana del Estado y el municipio, la cual después de su análisis, se observa que es complicado de entenderla y cae en la sobre-regulación, lo que propicia que las autoridades posean facultades discrecionales, empezando estas acciones en el momento de dictaminar sobre el uso para la obtención de permiso de construcción.

Retomando el concepto de captura regulatoria, se dice que nos encontramos ante una captura regulatoria cuando la ineficacia de una ley es evidente, indicándonos que en algún momento del proceso la ley no fue diseñada para su eficacia o equidad, sino para aumentar el bienestar de una industria o grupo de presión, adoptando una óptica de interés particular y no de interés general.

Y en el caso que nos ocupa, la captura regulatoria se encuentra en tres entornos

ENTORNO 1: En el municipio representado por el ayuntamiento, en diferentes momentos, que son:

- Obtención de la licencia
- Inspección y vigilancia
- La sanción

La captura consiste, en que el municipio a través de los dictaminadores ejercita una facultad discrecional que les permite “legalizar” proyectos de urbanización que violan los planes y programas de desarrollo urbano. Utilizando figuras y mecanismos complejos, como por ejemplo en el caso de Zapopan, las áreas con potencial de desarrollo para darle “un brochazo” de legalidad.

ENTORNO 2: En juicio, utilizan argucias legales como:

- El comprador de buena fe
- Negativa ficta

La figura de los compradores de buena fe es utilizada para acudir al amparo y con la suspensión avanzar en la construcción de lo que se pretende edificar y la negativa ficta para acudir al tribunal de Justicia Administrativa a solicitar se otorgue una licencia de construcción fuera de lo autorizado por los planes parciales de desarrollo urbano.

ENTORNO 3: No existe una debida reparación del daño: El daño solo se repara al Estado y no a la sociedad y al medio ambiente.

La presente propuesta pretende impulsar la debida reparación del daño de delitos cometidos en contra de la ciudad a través de una mejora regulatoria con el objetivo de ampliar el espectro de la tutela de los derechos humanos llegando a cobijar el derecho a la ciudad y al desarrollo sustentable.

Los entornos descritos con anterioridad nos muestran, como ya lo hemos comentado, que los intereses económicos fuertes impiden un desarrollo territorial y social sustentable, como lo comenta Margarita Fuchs (2002), la globalización ha traído como consecuencia la necesidad de que los pueblos cuenten con una legislación homogénea, que permita instrumentar una política análoga. Así es como las leyes deben ir apuntando en un mismo sentido con el objeto de garantizar los derechos humanos y con esto la sustentabilidad.

Capítulo 5

Diseño aplicativo de la solución

La propuesta que se genera como solución se desenvuelve en una doble vertiente. La primera es el prevenir que se generen acciones que violen la legislación urbana, entre estos los planes y programas. Y la segunda, es una efectiva sanción que sirva como ejemplo a los que tengan la intención de vulnerar los derechos colectivos que encierra el derecho a la ciudad y el desarrollo sustentable, al violentar la planeación urbana.

Para validar las mejoras regulatorias se realizó un grupo de enfoque, con cinco especialistas en el tema, con estos se dialogó de las mejoras regulatorias que se proponen en este capítulo. De esta dinámica se obtuvo información que ayudó a validar ciertos puntos, así como dio la pauta de los cambios y ajustes que se tuvieron que realizar al mecanismo propuesto a continuación.

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
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. 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.	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. 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, en concordancia con la zonificación . La utilización que se dé a las construcciones, edificaciones e instalaciones, deberá ser aquella que haya sido autorizada por el municipio en concordancia con lo estipulado en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano . Para darles un aprovechamiento o giro distinto al originalmente aprobado, se deberá tramitar y obtener nueva certificación. Si el inspector detecta irregularidades en la inspección tiene la obligación de reportarlas con su superior y este deberá

		<p>iniciar el procedimiento de responsabilidad pertinente. El inspector que incumpla con tal obligación, será sancionado siguiendo la suerte de la autoridad responsable que emitió la licencia de construcción.</p>
--	--	---

5.1 Reformas al Código Urbano

5.1.1 Habitabilidad e inspección y vigilancia

El otorgar el certificado de habitabilidad en las construcciones, tiene por objeto el verificar que lo construido se encuentra en concordancia con lo autorizado y esté en condiciones óptimas, sin poner en riesgo la integridad de las personas que las vayan a utilizar. Resultando la obtención de este certificado la última instancia para que lo edificado, pase a estar jurídicamente terminado para ser habitado.

Tabla 7

Reforma 1

La tabla nos muestra las reformas propuestas al artículo 290 del Código Urbano en sentido de estipular expresamente la concordancia con la zonificación y la responsabilidad del inspector al no reportar las irregularidades.

Las modificaciones realizadas al artículo 290 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, son en sentido de evitar que inmuebles que no concuerdan con la normatividad urbana y ya se encuentran terminados puedan ser susceptibles a cobrar formalidad legal, como bienes en mercado.

También se pretende obligar al inspector a verificar cada detalle referente al inmueble, en particular si lo que se edificó para ser habitado, concuerda con lo estipulado en el Plan Parcial de desarrollo Urbano. Además, se pretende que por medio de una sanción al funcionario que inobserve tal disposición se le castigue fuertemente para desalentar el cometer actos de corrupción.

Tabla 8

Reforma 2

291	El certificado de habitabilidad se tramitará conforme a las siguientes disposiciones: I. Se solicitará por el titular de la finca a la Dependencia Municipal, acreditando el pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal; II. Se acompañará a la solicitud la comunicación escrita o dictamen del perito responsable, donde harán constar las condiciones de la edificación y su habitabilidad, referidas a su utilización específica; y III. Recibida la solicitud, se practicará la inspección y se dictaminará otorgando o negando la certificación de habitabilidad, en un plazo no mayor de diez días hábiles.	El certificado de habitabilidad se tramitará conforme a las siguientes disposiciones: I. Se solicitará por el titular de la finca a la Dependencia Municipal, acreditando el pago del derecho que fije la Ley de Ingresos Municipal; II. Se acompañará a la solicitud la comunicación escrita o dictamen del perito responsable, donde harán constar las condiciones de la edificación y su habitabilidad, referidas a su utilización específica; III. También se deberá presentar el historial de las verificaciones que se efectuaron en el proceso de construcción, realizadas por el departamento de inspección y vigilancia; y IV. Recibida la solicitud, se practicará la inspección y se dictaminará otorgando o negando la certificación de habitabilidad, en un plazo no mayor de quince días hábiles.
------------	---	---

La tabla nos muestra la reforma propuesta al artículo 291 del Código Urbano en sentido de incorporar el historial de verificaciones para la obtención del certificado de habitabilidad por parte del municipio.

El incluir los procesos de inspección y vigilancia de la construcción en el procedimiento de la obtención de habitabilidad, funciona para cerciorarse que la edificación se realizó conforme a lo autorizado sin irregularidades. También, se tiene la intención de crear una costumbre positiva en la inspección de obra, detectando posibles irregularidades a tiempo.

Tabla 9

Reforma 3

292	<p>Transcurrido el plazo que se establece en la fracción III del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la certificación de habitabilidad de una edificación. El titular de la finca podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de cinco días hábiles; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 373 de este Código; y II. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción III del artículo 291 o se agota el plazo adicional que se establece en la fracción que antecede y la Dependencia Municipal no resuelve sobre la solicitud de certificación de habitabilidad, el promovente podrá demandar mediante juicio en el Tribunal de lo Administrativo, se declare que operó a su favor la afirmativa ficta, conforme las disposiciones procesales aplicables.</p>	<p>Transcurrido el plazo que se establece en la fracción IV del artículo anterior, sin que la Dependencia Municipal resuelva sobre la certificación de habitabilidad de una edificación: I. El titular de la finca podrá insistir ante la misma dependencia para que resuelva, disponiendo esta autoridad de un plazo perentorio de cinco días hábiles; como también solicitar la intervención de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los efectos de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme lo previsto en la fracción III del artículo 373 de este Código; y II. Si transcurre el plazo que se establece en la fracción IV del artículo 291 o se agota el plazo adicional que se establece en la fracción que antecede y la Dependencia Municipal no resuelve sobre la solicitud de certificación de habitabilidad, el promovente podrá denunciar este hecho ante la Procuraduría de desarrollo Urbano.</p>
-----	---	--

En la tabla se observan las reformas que se proponen al artículo 292 del Código Urbano, adaptándose la fracción IV por la *Reforma 2*, agregando la facultad de denunciar ante la Procuraduría de desarrollo urbano, el retraso en el trámite para la obtención del certificado de habitabilidad.

En tanto con el artículo 291 se pretende ampliar el termino para el trámite y se elimine la figura de la afirmativa ficta. Como ya no se tendría la afirmativa ficta, se tendrá que acudir a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para efecto de requerir a la Dependencia Municipal o al Ayuntamiento que corresponda, para que informe el motivo de su incumplimiento y, en su caso, se apliquen las sanciones administrativas que procedan conforme a las leyes de responsabilidades políticas y administrativas aplicables.

5.1.2 Atribuciones de la procuraduría de desarrollo urbano

Con las siguientes reformas se pretende que la Procuraduría de Desarrollo Urbano ostente una figura más coercitiva y no tanto de representación como se encuentra bajo el actual marco legal.

Tabla 10

Reforma 4

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
14	Representar cuando así se le solicite, a los habitantes, asociaciones de vecinos o propietarios de predios y fincas, en el ejercicio del derecho a exigir a la autoridad se lleven a cabo las suspensiones o demoliciones que sean necesarias, cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas contravengan la normatividad en materia de desarrollo urbano, originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos y en general en la gestión de asuntos relacionados con la materia;	Perseguir de oficio violaciones evidentes a la legislación urbana con la obligación de exigir a la autoridad se lleven a cabo las suspensiones o demoliciones que sean necesarias, cuando las edificaciones y urbanizaciones, cambios de uso del suelo u otros aprovechamientos de fincas contravengan la normatividad en materia de desarrollo urbano, originen un deterioro a la calidad de la vida de los asentamientos humanos y en general en la gestión de asuntos relacionados con la materia;

La tabla nos muestra la reformas propuestas al artículo 14 del Código Urbano con la finalidad de otorgar más atribuciones al la Procuraduría de Desarrollo urbano, para perseguir de oficio las violaciones evidentes a la legislación urbana.

Tabla 11

Reforma 5

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
371	La Procuraduría de Desarrollo Urbano, conforme la naturaleza de los hechos que señalen los particulares, requerirá a la autoridad competente, determine y ejecute las medidas de seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano, así como el desarrollo y la ejecución de acciones en urbanizaciones o edificaciones que contravengan el presente Código, los programas o planes de desarrollo urbano y en los ordenamientos municipales aplicables.	La Procuraduría de Desarrollo Urbano, investigará la naturaleza de los hechos que denuncien los particulares, para emitir un dictamen relacionado a los señalamientos, y si así lo determina ejecutará las medidas de seguridad que correspondan, con el propósito de evitar daños mayores en los predios y fincas, ocasionando un deterioro en la calidad de vida del asentamiento humano, así como el desarrollo y la ejecución de acciones en urbanizaciones o edificaciones que contravengan el presente Código, los programas o planes de desarrollo urbano y en los ordenamientos municipales aplicables.

366	Adición de una fracción (Insertarla entre la fracción III y IV)	IV. La Procuraduría de Desarrollo Urbano en el caso de determinar y ejecutar medidas de seguridad, previamente precisará las irregularidades mediante dictamen de peritos, y en caso de requerirlo deberá ser auxiliada por la Secretaría de Infraestructura y Obra Pública o por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial.
------------	--	---

La tabla nos muestra la reformas propuestas a los artículos 371 y 366 del Código Urbano, en sentido de otorgar a la Procuraduría de Desarrollo urbano la facultad de ejecutar medidas de seguridad con el apoyo de peritajes especializados que determinen puntualmente los posibles daños y violaciones.

Tabla 12

Reforma 6

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
357	[...] párrafo cuarto. Los propietarios o habitantes para ejercer este derecho, pueden optar por informar sobre los hechos a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y solicitar intervenga como su representante.	[...] párrafo cuarto. Los propietarios o habitantes para ejercer este derecho, pueden optar por informar sobre los hechos a la Procuraduría de Desarrollo Urbano y solicitar intervenga de oficio para determinar y ejecutar medidas de seguridad.

La tabla nos muestra la reforma propuesta al artículo 357 del Código Urbano, en sentido de otorgar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano la facultad de ejecutar medidas de seguridad de oficio.

5.1.3 Sanciones administrativas

Tabla 13

Reforma 7

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
----------	---------------	-------------------------

373	<p>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>[..]</p>	<p>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>[..]</p> <p>VI. Emitan una licencia en contravención a la zonificación secundaria comprendida en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, se considera una falta grave.</p>
------------	---	---

La tabla nos muestra la reforma propuesta al artículo 373 del Código Urbano, en sentido de estipular que los servidores públicos incurrirán en responsabilidad al otorgar una licencia en contravención a la los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Con esta modificación se atenderá expresamente a la principal violación a la normatividad urbana en el Estado, castigando a los funcionarios públicos que incumplan la zonificación secundaria contenida en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano.

Tabla 14

Reforma 8

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
377	<p>Las sanciones podrán consistir en:</p> <p>[...]</p>	<p>Las sanciones podrán consistir en:</p> <p>[...]</p> <p>VIII. La construcción que se edifique en contravención de los planes y programas de desarrollo urbano o zonificación secundaria será sancionado con el decomiso del excedente de lo edificado, que pasará a ser propiedad del municipio.</p>

La tabla nos muestra la reforma propuesta al artículo 377 del Código Urbano, en sentido de incorporar la figura del decomiso como sanción.

El Ayuntamiento tendrá la obligación de inscribir los inmuebles decomisados que pasan a ser de utilidad pública en el Registro Público de la Propiedad. Prohibiendo su enajenación, venta o cualquier acto de dominio, indicando que a estos inmuebles solo se les podrá dar usos públicos que favorezcan al distrito y a la cohesión social.

5.2 Reformas a la ley del notariado

5.2.1 Habitabilidad

Tabla 15

Reforma 9

En la tabla se observa la reforma propuesta al artículo 84 de la Ley del Notariado para el

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
	El notario redactará los instrumentos en idioma español, pudiendo utilizar palabras o expresiones en otro idioma cuando sean de carácter técnico y observando las reglas siguientes:	El notario redactará los instrumentos en idioma español, pudiendo utilizar palabras o expresiones en otro idioma cuando sean de carácter técnico y observando las reglas siguientes:
	I. [...]	I. [...]
84	<p>IV. En su caso, consignará las declaraciones que hagan los otorgantes como antecedentes o preliminares, y relacionará los datos indispensables y necesarios que identifiquen el acto, hecho o negocio jurídico de que se traten con los documentos y testimonios originales que se le presenten, o bien insertará estos últimos.</p> <p>Si se tratare de bienes inmuebles, aún en las sucesiones, relacionará el instrumento que acredite la propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura y expresará, cuando esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los datos correspondientes.</p>	<p>IV. En su caso, consignará las declaraciones que hagan los otorgantes como antecedentes o preliminares, y relacionará los datos indispensables y necesarios que identifiquen el acto, hecho o negocio jurídico de que se traten con los documentos y testimonios originales que se le presenten, o bien insertará estos últimos.</p> <p>Si se tratare de bienes inmuebles, aún en las sucesiones, relacionará el instrumento que acredite la propiedad del bien o del derecho a que se refiere la escritura y expresará, cuando esté inscrito en el Registro Público de la Propiedad, los datos correspondientes. Si este bien inmueble es de nueva construcción, se deberá anexar el certificado de habitabilidad emitido por el municipio del territorio al que pertenece.</p>

Estado de Jalisco, con el fin que sea un requisito indispensable para la escrituración el contar con el certificado de habitabilidad por parte del municipio.

Es importante el destacar que, aunque de estricto derecho las facultades del notario se limitan a dar fe de los hechos que se generan en su presencia, también es cierto que una de sus funciones es el dar seguridad jurídica de todo aquello que certifica.

Abonando a que los paradigmas del desarrollo de las ciudades han tenido cambios radicales, como también la legislación urbana se ha visto capturada por intereses que no favorecen al desarrollo de la ciudad. Por lo que, la actividad del notario público debe ser reformulada adaptándose a la necesidad de dar una genuina seguridad jurídica. Impidiendo el uso indebido de la figura de comprador de buena fe, liberando esta captura mediante una observación activa del notario a la ciudad y lo que en ella se desarrolla. En congruencia con lo ya estipulado en el artículo 197 del Código Urbano.

5.2.2 Obligaciones

Tabla 16

Reforma 10

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
4	El notario público, como profesional del derecho, tiene la obligación de asesorar personalmente e ilustrar con imparcialidad a quienes soliciten sus servicios, por lo que debe recibir, interpretar y dar forma a su voluntad, proponiendo los medios legales adecuados para el logro de los fines lícitos que se proponen alcanzar, y advertirles de las consecuencias legales de su voluntad.	El notario público, como profesional del derecho, tiene la obligación de asesorar personalmente e ilustrar con imparcialidad a quienes soliciten sus servicios, por lo que debe recibir, interpretar y dar forma a su voluntad, proponiendo los medios legales adecuados para el logro de los fines lícitos que se proponen alcanzar, y advertirles de las consecuencias legales de su voluntad. Como parte de otorgar seguridad jurídica, tratándose de actos traslativos de dominio de bienes inmuebles de reciente construcciones el notario público auxiliado por peritos, tiene la obligación de primeramente verificar que dicho inmueble este en concordancia con el Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

En la tabla se observa la reforma propuesta al artículo 4 de la Ley del Notariado para el Estado de Jalisco, con el objetivo que en los actos traslativos de dominio el notario auxiliado por peritos tenga la obligación de constatar la concordancia de lo que se quiere escriturar con los planes y programas de desarrollo urbano.

Resultaría pertinente realizar una modificación a la Ley del notariado en sentido de utilizar la protocolización de compra venta de inmuebles como un examen preventivo, evitando dar mayor fuerza jurídica a lo edificado en contravención a la normatividad urbanística.

Impidiendo así que se generen argucias legales utilizando la figura de compradores de buena fe, que son los que acuden al amparo para evitar la demolición de lo ilegalmente construido. Accionando el juicio de amparo con el derecho de legalidad, que consiste en el ser oídos y vencidos en juicio antes de ser desposeídos de un bien, inclusive si fue edificado de manera ilícita. Como lo menciona uno de los entrevistados “el notariado es una parte que podría servir de fusible para romper esquemas de corrupción”.

5.3 Reformas a la ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco

Tabla 17

Reforma 11

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
61	<p>Todo servidor público, para salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que debe observar en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, y sin perjuicio de sus derechos y obligaciones laborales, tendrá las siguientes obligaciones:</p> <p>[...]</p> <p>XXIX. Las demás que le impongan las leyes y reglamentos.</p>	<p>[...]</p> <p>Todo servidor público, para salvaguardar la legalidad, honradez, lealtad, imparcialidad y eficiencia que debe observar en el desempeño de su empleo, cargo o comisión, y sin perjuicio de sus derechos y obligaciones laborales, tendrá las siguientes obligaciones:</p> <p>XXIX. Abstenerse de expedir licencias de construcción, en contravención a lo estipulado en los planes y programas de desarrollo urbano, el incumplimiento de esta obligación se considerará una falta grave. Que será sancionado conforme a las fracciones III, IV y V del artículo 64 de esta Ley.</p>
64	Adición de párrafo	Se considera como falta grave el otorgar una licencia o autorización de construcción en contravención a los planes y programas de desarrollo urbano.

En la tabla se observa las reformas que se proponen a los artículos 61 y 64 de la Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado, con el objetivo de que sea considerada como falta grave del servidor público el expedir licencias de construcción en contravención a los planes y programas de desarrollo urbano.

5.4. Reforma a la ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco

Después de evidenciada la deficiencia por falta de elementos suficientes para la inspección y vigilancia, se propone se incorpore al procedimiento administrativo del Estado de Jalisco, el uso de herramientas tecnológicas de información y comunicación (TIC) para realizar esta tarea. Abonando la data que se genere con estas herramientas a robustecer plataformas gubernamentales como visor urbano. Además, que es una solución más eficiente y económica, que generara empleos especializado en tecnología que puede seguirse desarrollando.

Tabla 18

Reforma 12

Ley del Procedimiento Administrativo		
Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
70	La inspección procede cuando la autoridad deba constatar que un particular cumple debidamente con normatividad aplicable, siempre que existan indicios y presunciones legales o humanas respecto de una irregularidad, derivada de un dictamen de verificación o por cualquier otra circunstancia, lo cual se asentará en la orden de inspección.	La inspección procede cuando la autoridad deba constatar que un particular cumple debidamente con normatividad aplicable, siempre que existan indicios y presunciones legales o humanas respecto de una irregularidad, derivada de un dictamen de verificación física mediante herramientas tecnológicas de Información y Comunicación, entre ellas drones , o por cualquier otra circunstancia, lo cual se asentará en la orden de inspección.

En la tabla se observa la reforma que se propone al artículo 70 de la Ley del Procedimiento Administrativo para el Estado de Jalisco, con el fin de incorporar en los procedimientos de inspección el uso de herramientas tecnológicas de información y comunicaciones.

5.5. Reformas al Código Penal del Estado de Jalisco

Uno de los principales pasos que se han dado en el estado de Jalisco desde las normas punitivas con el fin de impulsar el desarrollo urbano sostenible, fueron las reformas al Código Penal del Estado, presentadas en el pleno del Congreso el 10 de octubre del 2017. Ahora con la modificación que se propone se pretende dar el alcance completo de aquello que se visionaba desde el año 2017.

Primeramente, se propone cambiar el nombre del capítulo de delitos en contra del desarrollo urbano a delitos en contra de la ciudad. La definición de desarrollo urbano según la Ley general de asentamiento humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano (2016) es “el proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.” Según la definición el pensar en un centro de población resulta un término amplio y lejano. En cambio, nos vemos más cercanos a la palabra ciudad, que finalmente es un centro de población, pero alberga más que construcciones y personas. Hospeda una dinámica compleja y cambiante que debe ser entendida por la gente que la habita. A parte es mucho más fácil el entender el derecho jurídico que se tutela, en el caso de la ciudad, que el de desarrollo urbano. Brindando un velo más amplio de protección a los derechos humanos, al ser el derecho a la ciudad un derecho tutelado por la antes citada ley, como por tratados internacionales.

Tabla 19

Reforma 13

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
Capítulo VI	Delitos contra el Desarrollo Urbano	Delitos contra La Ciudad
Artículo 253 Bis.	Se impondrán de dos a cuatro años de prisión; destitución del empleo, cargo o comisión, e inhabilitación de uno, y hasta por tres años para desempeñar otro, y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los servidores públicos que, de manera dolosa, contraviniendo la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano: [...]	Se impondrán de dos a cuatro años de prisión; destitución del empleo, cargo o comisión, e inhabilitación de uno, y hasta por tres años para desempeñar otro, y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los servidores y notarios públicos que, de manera dolosa, contraviniendo la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano: [...] IV. El notario que expida títulos de propiedad o realice actos traslativos de dominio de inmuebles que se encuentren incumpliendo la legislación urbana.

Artículo 253 Ter.	Se impondrán de dos a cuatro años de prisión y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización; a los propietarios de inmuebles, sus promotores, representantes legales y constructores que de manera dolosa lleven a cabo acciones de urbanización, construcción o edificación, cuya autorización al momento de su ejecución viole la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano.	Se impondrán de dos a cuatro años de prisión y multa por el importe equivalente de mil a tres mil veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización y el decomiso del bien ; los propietarios de inmuebles, sus promotores, representantes legales y constructores que de manera dolosa lleven a cabo acciones de urbanización, construcción o edificación, cuya autorización al momento de su ejecución viole la zonificación primaria o índice de edificación contenida en los planes de desarrollo urbano de centro de población y los planes parciales de desarrollo urbano.
253 quinquies	Adición de Artículo	Quien cometa algún delito en contra de La Ciudad, tiene la obligación de reparar integralmente el daño que ocasiono. Para determinar la reparación integral de daño primeramente se deberá calificar si procede la demolición del inmueble o su decomiso. El Juez decidirá el fin del objeto del delito con la ayuda de peritos, que definirán y cuantificarán el daño ambiental y social provocado por la acción ilegal.
253 sexies	Adición de Artículo	Cuando se proceda con el decomiso del inmueble objeto del delito. El juez en dialogo con el municipio, decidirá el mejor uso de lo edificado. Destinándolo a ser un espacio de uso público para el disfrute de la población, cómo: albergues, biblioteca, guardería, clínicas de primer contacto, ludotecas, parques, oficinas de vecinos, esto de manera enunciativa más no limitativa. Podrá tomar la forma que requiera siempre y cuando responda a las necesidades de los habitantes del distrito urbano. Reparando de esta forma el daño social. Regresando el bien a la sociedad con el disfrute de lo ya construido.

En la tabla se observan las reformas que se proponen al Código Penal para el Estado de Jalisco en sus artículos 253 bis y 253 ter, como la incorporación de dos artículos más (quinquies y sexies). Estas reformas tienen por objeto dar un mayor alcance a los delitos cometidos en contra de los derechos humanos que se desarrollan en la ciudad, con la intención de reparar integralmente el daño cometido en contra estos derechos humanos colectivos, proponiendo la figura del decomiso, para que este bien decomisado pase a ser de utilidad pública.

5.6. Reforma al Reglamento de construcción para el municipio de Zapopan, Jalisco

Tabla 20

Reforma 14

Artículo	Transcripción	Modificación en sentido
64	Para obtener el certificado y/o constancia de habitabilidad, el solicitante o su representante legal, deberán de cumplir con los siguientes requisitos: [...]	Para obtener el certificado y/o constancia de habitabilidad, el solicitante o su representante legal, deberán de cumplir con los siguientes requisitos: [...] IX. Inspección física y por medio de herramientas tecnológicas, que evidencien la congruencia de lo autorizado con lo edificado.

En la tabla se observa la reforma que se propone al Reglamento de construcción para el municipio de Zapopan, Jalisco en su artículo 64, esta reforma se propone a fin de incorporar como requisito para la obtención del certificado de habitabilidad la inspección ya sea física o virtual que evidencia la congruencia de lo autorizado por el municipio con la construcción final.

5.6 Reparación del daño

La inobservancia de una obligación genera como consecuencia el reparar el daño que se produzca.

La forma más pertinente de reparación, de acuerdo con la mayor parte de la doctrina y del propio Tribunal Internacional de Justicia (TIJ), es la *restitutio in integrum*, forma clásica de la consecuencia de un hecho internacionalmente ilícito que ha generado la responsabilidad internacional del Estado. En palabras del TIJ en el asunto de la fábrica Chorzow (1928), es una forma de resarcimiento en la que la reparación debe borrar, en la medida de lo posible, todas las consecuencias del acto ilícito y restablecer la situación que hubiera existido verosíblemente si dicho acto no hubiera sido cometido.

5.6.1 Reparación del daño desde la sustentabilidad

De acuerdo con lo sugerido por Costanza R. (2001) la valoración de los servicios de los ecosistemas basados en la eficiencia, justicia y sustentabilidad deberá estar fundamentada en tres tipos de valores:

1) El valor "E", basado en la eficiencia, se sustenta en las preferencias individuales que se suponen fijas. Se parte de que estas preferencias existen y su valor está dado por la disposición a pagar el bien o servicio dado; bajo esta consideración, la estimación más

aproximada de lo que la gente quiere pagar sería lo que paga en el mercado real. En los casos donde no existe precio de mercado como en los servicios ambientales, éste puede ser estimado a partir de información arrojada con la aplicación de cuestionarios donde los individuos responden cuánto están dispuestos a pagar por el bien o servicio en cuestión.

2) El valor "F" (fair, o justo en español) está basado en la justicia, donde los sujetos expresan sus preferencias como miembros de la comunidad, no como individuos. Tendría que haber consenso sobre los valores que serían justos para todos los integrantes de la comunidad y para otras especies, tanto en el presente como en el futuro. En las discusiones para generar el consenso se incorpora información científica acerca de las consecuencias futuras de asignar tales valores.

3) El valor "S", basado en la sustentabilidad. Requeriría de una evaluación de la contribución a la sustentabilidad ecológica del recurso en cuestión; este valor está vinculado al rol físico, químico y biológico dentro del funcionamiento del sistema global, a largo plazo, por lo que es necesario contar con información científica acerca del funcionamiento del sistema global y construir un consenso al respecto. El individuo expresa sus preferencias como si fueran representativas del sistema entero (preferencias individuales, comunitarias y del resto de los seres), en vez de ser únicamente una expresión de las preferencias individuales actuales.

Podemos partir tomando los valores antes sugeridos por Costanza R. (2001) para construir criterios que garanticen una debida reparación del daño con una efectividad en la sanción, también en función de integrar el aprendizaje vicario. Considerando en la reparación del daño los menoscabos ocasionados por la acción ilegal en los ámbitos medio ambientales, sociales y económicos en la sentencia.

CRITERIOS PARA LA REPARACIÓN DEL DAÑO

Primeramente, debe existir una valoración ambiental, por medio de un dictamen de peritos en el que determinen si es necesaria o no la demolición del inmueble para lograr la reparación integral del daño, priorizando, en todo momento, el factor ambiental.

Si se determina que el daño ambiental que se ocasionaría con la demolición es mayor al daño provocado por su edificación, se procederá a ser decomisado para uso público, sin poder ser objeto de acciones traslativas de dominio, inscribiéndose para tales efectos en el registro público de la propiedad.

La Carta Mundial del Derecho a la Ciudad suscrita en el Foro Social de las Américas. (2004), en su punto 2.3 señala que:

las ciudades deben promulgar la legislación adecuada y establecer mecanismos y sanciones destinados a garantizar el pleno aprovechamiento del suelo urbano y de los inmuebles públicos y privados no edificados, no utilizados, subutilizados o no ocupados, para el cumplimiento de la función social de la propiedad.

En cuanto en el punto 2.4 de la misma carta estipula que la formulación e implementación de las políticas urbanas debe prevalecer el interés social y cultural colectivo por encima del derecho individual de propiedad y los intereses especulativos.

Es así como estas propiedades decomisadas tendrán que favorecer intereses sociales y culturales al distrito urbano que afecto, resarcido con esta medida el daño social probado.

5.6.2 Ámbito Social

Propuesta de ley: El municipio tendrá que realizar un análisis del inmueble para determinar el mejor uso de lo edificado, destinándolo a ser un espacio público para la ciudad, adquiriendo la forma que requiera siempre y cuando responda a las necesidades de los habitantes del distrito urbano. Resarcido de esta forma el daño social, regresando un bien a la sociedad con el disfrute de lo ya construido.

5.6.3 Ámbito Económico

La economía ecológica se centra en la naturaleza física de los recursos y su vínculo con los sistemas que se interrelacionan; toma en cuenta desde la escasez y la

renovabilidad de estos hasta la nocividad y el posible reciclaje de los residuos generados; tiene el propósito de orientar el marco institucional y generar propuestas de solución (Naredo, 1994).

Así, la economía ecológica se fundamenta en tres principios biofísicos básicos:

La primera ley de la termodinámica, que afirma que la materia y la energía no se crean ni se destruyen, sólo se transforman; es decir, permanecen constantes en un sistema cerrado (como la tierra). Esto implica que al extraer recursos o utilizar energía éstos deberán regresar de alguna manera, en algún momento y en la misma proporción; por lo tanto, los procesos de producción y consumo siempre irán acompañados de la generación de residuos (Aguilera-Klink y Alcántara, 1994).

La segunda ley de la termodinámica, o ley de la entropía, afirma que materia y energía se degradan continuamente en un sentido, de utilizable a inutilizable, o de disponible a no disponible. Por lo tanto, un aumento en la entropía equivale a una disminución de la energía disponible. Cada vez que se lleva a cabo un proceso es disipada cierta cantidad de energía, la cual es irrecuperable y por lo tanto no estará disponible para realizar algún trabajo futuro. Así, lo que confiere valor a la materia o energía es su disponibilidad para ser utilizada. Las principales fuentes de energía en nuestro planeta son hidrocarburos fósiles que al utilizarse pierden la posibilidad de ser reutilizados, lo que implica su agotamiento inminente (Aguilera-Klink y Alcántara, 1994).

El tercer principio se refiere a la imposibilidad de extraer más recursos de los que la naturaleza puede regenerar y de generar más residuos de los que la naturaleza puede asimilar.

En tanto para hacer operativo el enfoque de la economía ecológica y cumplir entonces con las metas del desarrollo sustentable, es indispensable tomar en cuenta tres factores: la escala sustentable, la distribución justa y la asignación eficiente de recursos; éstos tendrían que considerarse de manera integrada y en el orden siguiente: primero

fijar los límites ecológicos de la escala sustentable, lo que pudiera lograrse a partir de la creación de políticas que aseguren que el crecimiento de la economía permanezca dentro de esos límites; segundo, establecer una distribución equitativa y justa a través de los instrumentos de política, que permita disminuir el grado de desigualdad; y tercero, utilizar los mecanismos del mercado para llevar a cabo la asignación (Costanza et al., 2014).

El desarrollo sustentable, más que una ciencia o técnica, es un principio ético-filosófico-normativo que pretende perpetuar la vida humana, de ahí que en sí mismo este paradigma no incorpora las condiciones para hacerse operativo. Por lo que requiere apoyarse en diversas disciplinas como la economía, acompañada de políticas y normas eficientes, que reorienten el consumo y la apropiación de los recursos naturales para contribuir a una construcción social con la visión de sujetarse a las leyes naturales.

5.6.4 Ámbito Ambiental

La Directiva sobre responsabilidad medioambiental, Directiva 2004/35/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 21 de abril de 2004, sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medioambientales. Con base en el principio de que “quien contamina paga” se configura la responsabilidad medioambiental como una responsabilidad ilimitada que obliga a reparar el daño causado devolviendo los recursos naturales dañados a su estado original, lo que conlleva la necesidad de demolición de cualquier construcción que lesione el medio ambiente. Asimismo, la citada Ley configura la responsabilidad medioambiental como una responsabilidad de carácter objetivo en la que las obligaciones de reparar el daño medioambiental se imponen al operador con independencia de que su actuación haya sido dolosa o negligente, lo que conlleva la obligación de demoler las construcciones ilegales aún en el caso de que los adquirentes de las mismas hayan actuado de buena fe sin conocimiento de su carácter ilegal.

Capítulo 6

Conclusiones

Los derechos humanos y el desarrollo sustentable tienen más que una estrecha vinculación, una coexistencia, ya que no podríamos decir que existe un desarrollo sustentable, si no se encuentran las condiciones mínimas para el desarrollo del ser humano. Los derechos humanos, son todos elementos que hacen al ser humano ser, como la vida, la libertad, la salud, la educación y todos aquellos atributos que lo llevan no tan solo a su desarrollo, sino a su evolución. Puntualizando que las leyes, tratados y demás ordenamientos no crean estos derechos solo los reconocen. Lo que si se crean son las realidades humanas cada vez más complejas y cambiantes, llenas de desigualdades y atropellos impunes a estos derechos humanos, que nos impiden desarrollarnos de forma sustentable.

El crecimiento exponencial de los asentamientos humanos en las ciudades, ha provocado que el urbanismo se convierta en una tarea de regulación. Por lo tanto, se valida la pertinencia de la investigación efectuada en el presente trabajo de obtención de grado. Al ser la principal intención de la presente investigación que la regulación jurídica sea efectiva, abonando a la causa por medio de mejoras regulatorias que garanticen la observación de los derechos humanos en los procedimientos administrativos y judiciales propiciando que la ciudad pueda desarrollarse conforme a lo planeado en los ordenamientos con una visión de desarrollo sustentable.

6.1 Intereses, corrupción y política

De la información obtenida se dedujo principalmente que las violaciones sistemáticas a la normatividad urbana en el Estado de Jalisco son impulsada por la ineficacia de la ejecución en el procedimiento de sanción, específicamente en los litigios, ya sea por el descuido en el procedimientos o por las autoridades a falta del capital humano para hacer frente a las sanciones. Lo anterior se afirma ya que se constato que

existen sanciones y procedimientos para estas establecidas claramente en la normatividad urbana. Sin embargo, materialmente no se conoce un solo caso en el Estado evidencie el que se haya materializado alguna sanción como la normatividad lo estipula. Lo que si se observa es la evidencia pública de cientos de edificios fuera de norma, violando la planeación urbana.

Uno de los grandes actores que propicia esta problemática es el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco, quien por medio de juicios a modo autoriza utilizando laudos judicial cambio de usos de suelo conforme los interés del capital. Esto se evidencia por el compendio de notas periodísticas con títulos como “Cimentan edificio con suspensiones” (Compton, 2020), “Dos juzgados se enfrentan por torre” (Ochoa, 2020), o “Rechaza magistrado corrupción por torre” (Compton, 2019), y “Pedirán Enjuiciar a un magistrado” (Carapia, 2021). Todos estos títulos nos muestran como el poder de los magistrados del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado a sobre pasado límites éticos y con esto los derechos humanos de los ciudadanos que habitamos en Jalisco. La aseveración anterior fue corroborada en el grupo de enfoque quienes afirman que “la caja negra” se encuentra en el Tribunal Administrativo.

Ahora bien, existen colonias en la Zona Metropolitana de Guadalajara en las que los vecinos interesados de lo que sucede en su colonia e incluso si es necesario un pleito legal lo inicia. Sin embargo, las acciones de estos vecinos se ven frustradas al momento que el Tribunal de Justicia Administrativa les impone una fianza millonaria para la suspensión de la obra, cantidad que los vecinos la mayoría de veces no pueden pagar. Entonces al terminar el litigio el edificio ya se encuentra habitado, haciendo aún más complicado la materialización de la sanción, si es que llega a imponerla el Juez, por lo que estas sanciones de demolición como sanción quedan en total estado de incumplimiento.

Actualmente, el tribunal de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco tiene una injerencia indebida en la planeación de los asentamientos humanos y las ciudades en su jurisdicción. Al ejercitar el poder determinar el destino del suelo facultad que la constitucionalmente es otorgada al municipio. A este respecto en la validación se

constato por parte de uno de los participantes que “el problema es el Tribunal de Justicia Administrativa y no los Ayuntamientos, ya que estos últimos evitan caer en irregularidades”(Anónimo, Grupo Focal, 2021). Abonando a esto como analogía se podría concebir el Tribunal de Justicia Administrativa el lugar en el cual reside la caja negra. Ya que, a pesar de las múltiples solicitudes (claras y oportunas) de información realizadas vía transparencia (INFOMEX y Plataforma Nacional de Transparencia) solicitando sentencias de juicios específicos con el fin de encontrar los criterios que utiliza el tribunal para validar estas conductas (falta de ejecución material de la sanción), la información me fue negada en cinco ocasiones. Esta aseveración fue validada por el grupo de enfoque quienes afirmaron que el principal problema para el desarrollo urbano en el Estado de Jalisco es el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado.

Otro de los puntos importantes identificados es la presente investigación fueron los mecanismos que se utiliza es el recurso de revisión, ya que por medio de este proceso el municipio permite al desarrollador edificar con una densidad mayor a la marcada en los planes parciales de desarrollo urbano, dictando una resolución a modo en la que se otorga lo que solicita tapando las irregularidades con toques de legalidad como el CUS MAX.

Otro de los grandes actores en esta problemática son los políticos y sus intereses; se constató que el movimiento urbanístico tiene un estrecho vínculo con la politización. Como lo afirmo uno de los participantes en el grupo de enfoque “Con Aristóteles las cosas eran muy complicadas aún después de haber ido a cenar a casa del regidor un día antes del día de la publicación, aparecieron los planes triplicando las densidades de las dialogadas con el municipio.” (Anónimo, Grupo Focal 2021), Aunado a las malas prácticas cuales fueron constatadas, como lo es el que un día antes de salir la administración en turno se autorizaron cientos de proyectos que después la administración venidera solo los sufre, por las inconsistencias y malos proyectos autorizados. Por lo que la nueva administración se debe de dedicar a ir solucionando las consecuencias generadas por estas autorizaciones. “Apagando fuegos” con herramientas como medidas de compensación o simulación de castigos para regularizar lo ya edificado.

Aunque no tan solo los políticos han utilizado su poder para desvirtuar la planeación y el futuro de nuestras ciudades. También grupos de la sociedad civil organizada que a través de juicios realizan argucias legales para extorsionar a los desarrolladores, complicándoles las cosas para edificar, todo esto faltos de ética y moral.

6.2 Impunidad

Respecto a la impunidad se observo que no existe una figura que genere un contrapeso político y de poder al poder Ejecutivo y Judicial en temas de desarrollo urbano. Por lo que homologando la personalidad del Procurador de Desarrollo Urbano con un ombudsman urbano, se puede encontrar un equilibrio. Ya que, actualmente la Procuraduría Urbana no cuenta con atribuciones suficientes para operar como esta figura de peso. Por lo que una de las propuestas fundamentales para lograr que figure con coercitividad la Procuraduría Urbana es facultándole a imponer medidas de seguridad y la actuación de oficio. Respondiendo esto como una solución a una de las flaquezas encontradas en la legislación urbana, ya que al momento la Procuraduría Urbana no puede actuar clausurando una edificación que se observa fuera de norma, impidiendo que se siga con la construcción de esta edificación en tanto se resuelve legalmente por medio de peritajes su situación. La acción antes descrita (medida de seguridad) es aplicada por la Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y al momento a funcionado muy bien. Al respecto se realizo un cuadro comparativo de atribuciones de la SEMADET y PRODEUR la cual se inserta a continuación:

Tabla 21
Comparación Facultades SEMADET y PRODEUR

SEMADET	PRODEUR
Inspección y vigilancia	Vigilar
Ejecución de <u>medidas de seguridad</u> .	Orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la legislación urbanística
Determinar infracciones administrativas y de <u>comisión de delitos</u> y sus sanciones.	Promover la solución de todos los asuntos relacionados con el proceso de urbanización

Se observa un cuadro comparativo de las atribuciones que las leyes señalan a Secretaría de Medio Ambiente y Desarrollo Territorial y la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Lo que se propone va en sentido de dar las mismas atribuciones que tiene la SEMADET a la PRODEUR. Sin embargo, se debe tomar como elemento prioritario aparte del conocimiento en las materias de ordenamiento y regulación del asentamiento humano, que el Procurador de Desarrollo Urbano sea una persona de moral y ética intachable, tal vez valdría la pena que fuera evaluado por el sistema anticorrupción antes de ser designado. Ya que una figura con las atribuciones que se le proponen dar, ostentará el personaje papel de protector o “policía” de la ciudad y sus derechos. Es importantes u ética y moral, ya que por medio de esta figura y la institución se puede generar un contrapeso a las demás fuerzas políticas que cuentan con interés inmobiliarios.

La sanción en el derecho es sumamente necesario, no tan solo por el castigo o la reparación del daño, sino como ejemplo a los demás. Recordemos que en la antigüedad los castigos eran públicos, así todos podían ver la suerte destinada a aquellos que quebrantaban las leyes. No se pretende un sistema de sanción de delitos como el de China, pero sí uno efectivo, que opere como se contempla en la ley, de manera que no sea letra muerta. Como se confirmó con la validación, algo que disuade a los peritos de cometer actos de corrupción es el que pueden tener repercusiones penales.

Se evidenció de manera contundente que las violaciones urbanas sistemáticas son una problemática real que impiden que las ciudades puedan encaminarse al desarrollo sustentable. Porque es tanto el número de violaciones y tal la impunidad, que, al no existir consecuencias ejemplares por las ilicitudes, se propicia el que se sigan cometiendo violaciones.

Es importante sancionar la responsabilidad de los servidores públicos al violentar la normatividad urbana y que esto sea considerada como falta grave. La mayoría de las veces las faltas que se comenten son en el excedente de los coeficientes de ocupación y quienes son sancionados son aquellos de rangos administrativos bajos, no los directivos o coordinadores de área.

A lo que respecta de la Procuraduría de Desarrollo Urbano también es necesario realizar un compendio de sus atribuciones para quitar aquellas que no son necesarias y hacerlas más eficientes. Ya que solamente aumentar las atribuciones de la PRODEUR, sería complicado, ya que se ha intentado en el pasado, pero no se ha podido, porque entra el mismo problema de inspección y vigilancia, y no cuenta con el personal suficiente para ello.

Por tanto, me atrevo a decir que en la normatividad urbana no existe al momento un procedimiento eficaz para lograr materialmente la sanción y reparación del daño de aquellos inmuebles que violentan la normatividad urbana y ambiental en la ciudad. Produciendo con esta falta, la violación sistemáticamente de derechos humanos colectivos, de los cuales no podemos prescindir para nuestra supervivencia, que son los servicios disponibles que la infraestructura y los ecosistemas nos pueden otorgar.

6.3 Falta de vigilancia y transparencia

Las mejoras regulatorias que se proponen en el presente trabajo abonan en cuanto a la prevención, generando una observación activa y constante de las modificaciones que sufren los municipios por las edificaciones que en ellos se realizan. Con la observación activa se puede identificar a tiempo aquellas edificaciones que incumplen la planeación municipal, actuando oportunamente para evitar que se consuma un daño irreparable al entorno urbano y natural.

Si contamos con inspección y vigilancia efectiva se podrán evitar grandes daños. Por lo que las visitas deberían ser como mínimo mensuales. En la validación respecto a la inspección y vigilancia los participantes manifestaron que se ve contaminada de la politización en los ayuntamientos. Por lo que se confirma que las herramientas tecnológicas son una solución viable que debe implantarse para abonar a la objetividad que da la transparencia e información.

Las propuestas que se gestaron en sentido del planteamiento descrito en el párrafo anterior consistieron primeramente en robustecer la inspección y vigilancia con tecnología, así como una figura con poder suficiente en el ámbito urbano para frenar las acciones ilegales evidentes de edificación que se cometen en el Estado de Jalisco.

El Estado de Jalisco se va encaminando en mejorar sus normas e implementar el uso de tecnologías ya que en enero del año 2020 se publica en el diario oficial el Reglamento para la mejora regulatoria y gobernanza digital para el municipio de Zapopan, un gran paso para la modernización del aparato burocrático y la transparencia.

6.4 El notariado

Otro actor importante en el mecanismo propuesto es el notario público. Al respecto los participantes en la validación del presente trabajo externaron que se vuelve complicado que el notario público tenga la obligación de cerciorarse que el bien inmueble que escritura se encuentra conforme a los planes parciales de desarrollo urbano, porque bien, es perito en derecho no en materias urbanas. Por lo tanto, no tendría la obligación de validar la congruencia de lo edificado con lo que estipula el plan parcial. Por ello se propone que sea un perito quien de certeza de este hecho para que sea posible la escrituración. Aunque también sería viable solamente implementar que sea un requisito indispensable para cualquier acto traslativo de dominio de un bien inmueble de reciente edificación el presentar el certificado de habitabilidad, para que pueda ser escriturado. Y que se prohíba la escrituración de todo edificio que fue edificado mediante permiso otorgado por el Tribunal de Justicia Administrativa del Estado utilizando la figura de la afirmativa ficta.

Se puede concluir de todo lo anterior que la normatividad urbana Estatal y Municipal está diseñada a manera que pueda ser infringida con conocimiento, ayudando a que la corrupción subsista y se permee en todo el sistema, desde el primer nivel de gobierno que es el municipal. En este sentido es necesario como lo afirmo el grupo de enfoque que el engranaje normativo sea apretado, previniendo la soltura que propicia la discrecionalidad.

6.5 Recomendaciones

6.5.1 Acotar alcance de afirmativa ficta

Respecto la figura de la afirmativa ficta nace con el fin de facilitar las cosas y quitar de la ventanilla elementos para la corrupción. Sin embargo, se encontraron maneras para utilizarla indebidamente permitiendo a los magistrados del Tribunal de Justicia Administrativa generar derechos rebasando la normatividad urbana y el contrato social que se genera en los planes parciales de desarrollo urbano. Por lo que es importante el estudiar como acotar el alcancé de la afirmativa ficta, para que no opere en casos que se vulneren derechos ambientales y de desarrollo urbano, siendo todos aquellos casos que pudiera poner en riesgo derechos humanos colectivos como lo son el derecho a un medio ambiente sano y el derecho a la ciudad.

6.5.2 Reparación del daño

En cuanto a la debida reparación del daño, se propone seguir trabajando el tema, para contar con los criterios que el Juez debiera aplicar para determinar una debida reparación del daño, en términos sociales, ambientales y económicos por los menoscabos ocasionados en estos mismos ámbitos en el entorno urbano.

6.5.3 Registro de medidas cautelares

Se debe de explorar la manera de hacer obligatorio el registro de las medidas cautelares en el registro públicos de la propiedad.

6.5.4 Mayor garantía de los derechos humanos en las leyes urbanas

Es necesario seguir en la ruta de adaptación de la normatividad urbana con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y desarrollo urbano, ya que a nivel nacional es la ley en la materia que brinda un mayor espectro de protección a los derechos humanos colectivos que se desarrollan en la ciudad, fungiendo como un buen ejemplo de norma.

6.5.5 Concordancia

Existe la necesidad de hacer concordar nuestro sistema normativo urbano con los derechos humanos, en especial aquellos de carácter colectivos, como lo es el derecho a la ciudad. Este derecho ya se encuentra contemplado expresamente en la Ley General de Asentamientos humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbanos como en los tratados internacionales en los que México es parte. Ahí están las bases para la propuesta de cambio de enfoque.

Con la investigación se reveló que el ciudadano promedio encuentra lejano el concepto de desarrollo urbano, sin embargo, se ve afectado por las acciones que se desarrollan en el entorno urbano, desde la banqueta al servicio de transporte público, todo tiene que ver con la planeación de las ciudades. Pero el concepto de desarrollo urbano no nos es familiar. Sin embargo, al hablar de ciudad es referirse a un ente poderoso, como si fuera la abstracción del territorio en un lugar. Encontrando en este concepto de “la ciudad” un significado más amplio que otorgaría una protección más amplia a los derechos humanos. Por lo que se formula que se debe ir incorporado el concepto del derecho a la ciudad en la legislación urbana y todo el aparato normativo.

Si se impulsan los derechos humanos que se promueven a través de políticas globales, como lo son los objetivos de desarrollo sostenible, se pueden acelerar procesos de cambio sistémico, que finalmente es el objeto del mecanismo normativo que se propone a través de las mejoras regulatorias propuestas en el presente trabajo de obtención de grado.

Concluyendo con esta investigación que la problemática entorno al desarrollo urbano referente a la nula reparación del daño ocasionado a la ciudad, tiene todo que

ver con la ineficacia de la normatividad urbano-administrativa en el Estado de Jalisco. Por que si bien no existe una reparación de aquello que violentamos, entre esto las consecuencias que se generan a la sociedad, el medio ambiente, la ciudad o cualquier otro ente o personalidad que se vea dañado. Si estas consecuencias no son consideradas y no solo eso, sino la violación queda impune, denota una violación a derechos humanos y mientras estos derechos colectivos como lo es el derecho a la ciudad sigan siendo violentados no podremos caminar al desarrollo sustentable.

Capítulo 7

Fuentes Citadas

- Alcaraz Abellán, I. M. (2018). La Demolición de la Construcción Ilegal y la Problemática de su Ejecución. *Revista de la Facultad de Derecho de México*, 68(271), 467. Recuperado en <https://doi.org/10.22201/fder.24488933e.2018.271.65370>
- Alterman, R. (2012). Land-Use Regulations and Property Values: The “Windfalls Capture” Idea Revisited. In *The Oxford Handbook of Urban Economics and Planning*. Recuperado en <https://doi.org/10.1093/oxfordhb/9780195380620.013.0034>
- Ángeles Rivero, M. (2020). Inicia demolición de edificio ‘símbolo de la corrupción’ en Álvaro Obregón, CDMX. *Televisa.news*. Recuperado en <https://noticieros.televisa.com/ultimas-noticias/inicia-demolicion-edificio-simbolo-corrupcion-alvaro-obregon-cdmx/>
- Asamblea General de las Naciones Unidas. (1986). Declaración sobre el Derecho al Desarrollo. Declaración.
- Ayuntamiento de Zapopan (2017). Reglamento de Construcción para el Municipio de Zapopan, Jalisco.
- Bañuelos, J. (2019, noviembre 8). Protestan contra torres. *Mural*, 6.
- Bañuelos, J. (2019, octubre 29). Avala comisión depas en plaza. *Mural*, 3.
- Bañuelos, J. (2019, octubre 8). Detienen torres en Chapalita. *Mural*.
- Bardaji Álvarez, E. (2010). El contexto de la corrupción urbanística. Algunos criterios necesarios para dificultar su proliferación. *Notario*. Recuperado en <https://www.elnotario.es/index.php/hemeroteca/revista-29/1336-el-contexto-de-la-corrupcion-urbanistica-algunos-criterios-necesarios-para-dificultar-su-proliferacion-0-5976589784004344>
- Baudelaire C. (1981). *El spleen de París* (trad. Emilio Olsina). Fontamara, Barcelona. El confiteor del artista, p. 19.
- Borja, J. (2011). Espacio público y derecho a la ciudad. *Viento sur*, 116(1), p. 39-49.
- Cabrera, Vanessa. Entrevista personal, (2020, diciembre 04)
- Calvente, A. (2007); *El concepto moderno de sustentabilidad*; Universidad Abierta
- Cámara de Diputados del H. Congreso De La Unión. (2019). Código Penal Federal. Recuperado en http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/9_081119.pdf
- Cano Andrade Ricardo André. (2020). El desarrollo sustentable como horizonte jurídico: una visión futura para el Derecho. Vol. 6, N° 1, p. 42-54. Recuperado en <https://doi.org/10.12795/IESTSCIENTIA.2020.i01.05>
- Carapia, F. (2019, diciembre 7). Aplauda Lemus revés a Amparo. *Mural*, 5.
- Carapia, F. (2021, julio 29). Pedirán enjuiciar a un magistrado. *Mural*. Recuperado de <https://www.elnorte.com/aplicacioneslibre/preacceso/articulo/default.aspx?urlredirect=https://www.elnorte.com/pediran-enjuiciar-a-un-magistrado/ar2229759?referer=--7d616165662f3a3a6262623b727a7a7279703b767a783a-->
- Chalita Noemi, Vicente. Entrevista virtual, (2020, junio 17).
- Comisión Nacional de los Derechos Humanos. (2019, noviembre 12). Derecho humano al medio ambiente sano para el desarrollo y bienestar y al agua potable y saneamiento. Recuperado en https://www.cndh.org.mx/sites/default/files/documentos/2019-08/folleto_DHmedioAmbienteSano.pdf
- Compton, J. (2019, diciembre 27). Avala Zapopan otra torre ‘chueca’. *Mural*, 1.

- Compton, J. (2019, diciembre 28). Da Zapopan a torre 'permiso especial'. *Mural*.
- Compton, J. (2019, junio 9). Mantienen su lucha vs Santa Anita Hills. *Mural*.
- Compton, J. (2019, octubre 24). Rechaza Magistrado corrupción por torre. *Mural*.
- Compton, J. (2020, enero 31). Cimientan edificio con suspensiones. *Mural*, 2.
- Congreso de la Unión, (1988). Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. (México). Recuperado de http://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/148_180121.pdf
- Congreso de la Unión, (2013). Ley de Amparo Reglamentaria de los Artículos 103 y 107 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (México)
- Congreso de la Unión, (2016). Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. (México)
- Congreso de la Unión. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos [Cons.], 1917, febrero 15. (México)
- Congreso del Estado de Jalisco, (1982). Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Jalisco. [Número 10985]. Recuperado en <https://congresoweb.congreso.jalisco.gob.mx/BibliotecaVirtual/legislacion/C%C3%B3digos/C%C3%B3digo%20Penal%20para%20el%20Estado%20Libre%20y%20Soberano%20de%20Jalisco.doc>
- Congreso del Estado de Jalisco, (1997). Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco. [Número 16962].
- Congreso del Estado de Jalisco, (2000). Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus municipios. [Número 18343].
- Congreso del Estado de Jalisco, (2006). Ley del Notariado del Estado de Jalisco. [Número 21459/LVII/06]. Recuperado en [https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Ley del Notariado del Estado de Jalisco_1.pdf](https://transparencia.info.jalisco.gob.mx/sites/default/files/Ley%20del%20Notariado%20del%20Estado%20de%20Jalisco_1.pdf)
- Congreso del Estado de Jalisco, (2008). Código Urbano para el Estado de Jalisco. En Secretaría General de Gobierno. [Número 22273/LVIII/08]
- Congreso del Estado de Jalisco, (2018). Ley de Justicia Administrativa del Estado de Jalisco. En Secretaría General de Gobierno. [Número 18214]
- Cornelio Rojas Orozco. (2004). El desarrollo sustentable: Nuevo paradigma para la administración pública. México: Senado de la Republica.
- Corte IDH, Caso Acevedo Buendía y otros (“cesantes y jubilados de la contraloría”) Vs. Perú. Sentencia de 01 de julio de 2009. Serie C No. 198. Disponible en https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_198_esp.pdf
- Corte IDH, Caso Baena Ricardo y otros Vs. Panamá. Sentencia de 02 de febrero de 2001. Serie C No. 72. Disponible en https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/Seriec_72_esp.pdf
- Corte IDH, Pueblo Indígena Kichwa de Sarayaku Vs. Ecuador. Sentencia de 27 de junio de 2012. Serie C No. 245. Disponible en https://corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_245_esp.pdf
- Corte IDH. Caso Furlan y Familiares Vs. Argentina. Sentencia de 31 de agosto de 2012. Serie C No. 246. Disponible en https://www.corteidh.or.cr/docs/casos/articulos/seriec_246_esp.pdf
- Costanza R, De Groot R, Sutton P, Van Der Ploeg S, Anderson SJ, Kubiszewski I, Farber S, Turner RK. (2014), “Changes in the global value of ecosystem services. *Global Environ Change*”, [Crossref], [Web of Science ®], [Google Scholar], 26:152–158. doi:10.1016/j.gloenvcha.2014.04.002
- Costanza, Robert (2001), "Visions, values, valuation, and the need for an ecological economics", *BioScience*, 51 (6), Elsevier, Cambridge, pp. 459-468. <https://academic.oup.com/bioscience/article/51/6/459/240644>

- Creciendo a un ritmo menor, se espera que la población mundial alcanzará 9.700 millones en 2050 y un máximo de casi 11.000 millones alrededor de 2100: Informe de la ONU. (2019, junio 17). *Naciones Unidas*.
https://population.un.org/wpp/Publications/Files/WPP2019_PressRelease_ES.pdf
- David Arellano-Gault. (2020). *Corruption in Latin America*. Routledge.
- De Diego Sara, (2018, abril 16). Este es el plan más ambicioso de Australia para 2038: 'los trillizos de Sídney'. *El confidencial*. Recuperado de https://www.elconfidencial.com/mundo/2018-04-16/sidney-tres-ciudades-australia_1550757/
- De la O Campos, Jacinto. Entrevista personal, (2021, febrero 18)
- El Parlamento Europeo y El Consejo de la Unión Europea. (2004, abril 21). Sobre responsabilidad medioambiental en relación con la prevención y reparación de daños medio ambientales. [DIRECTIVA 2004/35/CE]. Recuperado de <https://eur-lex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=OJ:L:2004:143:0056:0075:es:PDF>
- Estrella, S. M. V., & González, V. A. (2014). *Desarrollo sustentable: Un nuevo mañana*. (p. 4) Recuperado en <https://ebookcentral.proquest.com>
- Expansión Política. (2020, noviembre 09). Torre en Presa Anzaldo será demolida y denuncian a ex servidores que la avalaron. *Expansión Política*. Recuperado en <https://politica.expansion.mx/cdmx/2020/11/09/torre-en-presa-anzaldo-sera-demolida-y-denuncian-a-exservidores-que-la-avalaron>
- Florida, R., Mellander, C., & King, K. M. (2017). *Winner-take-all cities*. Working Paper Series, Martin Prosperity Research. Recuperado en http://martinprosperity.org/media/2017-MPIWP-002_Winner-Take-All-Cities_Florida-Mellander-King.pdf
- Foro Social de las Américas. (2004). *Carta Mundial de Derecho a la Ciudad*. https://www.right2city.org/wp-content/uploads/2019/09/A1.1_Carta-Mundial-de-Derecho-a-la-Ciudad.pdf
- Frank, R. & Cook, P. (1996). *The winner take all society*. Penguin books.
- Galceran-Vercher, M. (2019). Emprendedores de normas: el municipalismo internacional y el derecho a la ciudad. *Revista CIDOB d'Afers Internacionals*, 123, 19–45. (p. 20). Recuperado en <https://doi-org.ezproxy.iteso.mx/10.24241/rci.2019.123.3.19>
- Gobierno de México. (2013). Secretaría de la Función Pública. *Definición de Corrupción*. Recuperado de <https://www.gob.mx/sfp/documentos/definicion-de-corrupcion>
- Gobierno del Distrito Federal, (2011). *Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad*. Recuperado de https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/02/CARTA_CIUDAD_2011-muestra.pdf
- CMMAD. (1987). *Informe de la Comisión Mundial sobre Medio Ambiente y el Desarrollo: Nuestro futuro común*. Documentos de Las Naciones Unidas, p. 416. Recuperado en <http://scholar.google.com/scholar?hl=en&btnG=Search&q=intitle:Informe+de+la+comision+mundial+sobre+el+medio+ambiente+y+el+desarrollo.+nuestro+futuro+comun#5>
- Gómez Isa, F. (1999), *El derecho al desarrollo como derecho humano en el ámbito jurídico internacional*, Universidad de Deusto, Bilbao.
- Gomez Isa, F. (1999). *El desarrollo como Derecho Humano*. En C. Berzosa, *Derechos Humanos y Desarrollo* (págs. 31-55). Bilbao : Mensajero.
- Grajales, A., Lagunes, P., & y Nazal, T. (2018). *Anatomy of Urban Corruption: A Review of Official Corruption Complaints from a Mexican City*. Recuperado en <https://scholarship.rice.edu/handle/1911/106078>
- Haro-Martínez, Alma Angelina, & Taddei-Bringas, Isabel Cristina. (2014). *Sustentabilidad y economía: la controversia de la valoración ambiental*. *Economía, sociedad y territorio*, 14(46), 743-767. Recuperado en 28 de noviembre de 2020, de

http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212014000300007&lng=es&tlng=es.

- Harvey, David. (2006). *Spaces of global capitalism*. London; New York, NY: Verso.
- Harvey, David. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal, p. 19-49.
- Hernández Guízar, R. (2021, junio 5). Enrique Alfaro teje red de corrupción inmobiliaria. *Página 24 Jalisco*, p. 24. Recuperado en <https://pagina24jalisco.com.mx/2021/06/05/local/enrique-alfaro-teje-red-de-corrupcion-inmobiliaria/>
- Hernández, N. (2019, noviembre 19). Demanda IP reglas para vivienda. *Mural*, p.19.
- Holling, C. S. (1973). Resilience and Stability of Ecological Systems. *Annual Review of Ecology and Systematics*, 4(1), 1–23. Recuperado de <https://doi.org/10.1146/annurev.es.04.110173.000245>
- Ibarra Isela. (2021, marzo 23). Red de notarios públicos corruptos detrás de megafraude inmobiliario: asociación civil. *Trafico ZMG*. Recuperado de <https://traficozmg.com/2021/03/red-de-notarios-publicos-corrupcos-detras-de-megafraude-inmobiliario-asociacion-civil/>
- Imeplan. (2016). *POTmet*. https://www.imeplan.mx/sites/default/files/IMEPLAN/POTmet_IIIIFB-BajaRes.pdf
- Índigo Staff. (Nov 6, 2020). Gobierno CDMX inicia demolición de edificio irregular en Álvaro Obregón. *Reporte Índigo*. Recuperado de <https://www.reporteindigo.com/reporte/gobierno-cdmx-inicia-demolicion-de-edificio-irregular-en-alvaro-obregon/>
- Jiménez Martínez, A. d. (2005). Desarrollo turístico y sustentabilidad. el caso de México. En A. d. Jiménez Martínez, *Desarrollo turístico y sustentabilidad. El caso de México*. (pág. 191). México. Universidad del Caribe.
- Jordi Borja, “Derecho a la ciudad, de la calle a la globalización”, *Artículos*, 16 de marzo de 2019.
- Lagunes, Paul, and Oscar Pocasangre. (2017). *Dynamic Transparency: An Audit of Mexico’s Freedom of Information Act*. IDB Working Paper Series. Washington, D.C.: Inter-American Development Bank.
- Lefebvre, H. (1976). *De lo Rural a lo Urbano* (Lotus Mare).
- López Bassols, Hermilo (2001). *Derecho internacional público contemporáneo e instrumentos básicos*, México, Porrúa.
- Luna T. Katherine A., (2021, junio 18). Grupo focal. Instalaciones de ITESO.
- Manuel Ochoa, Luis. Entrevista virtual, (2020, julio 14)
- México, Universidad Nacional Autónoma de México (2020). *Sobre el derecho a la ciudad*. En E. Casanueva Gachuz (Ed.).
- México, Universidad Nacional Autónoma de México (2020). *Sobre el derecho a la ciudad*. En E. Casanueva Gachuz (Ed.). [Capítulo 5] Borja J., *Ciudadanía y Derechos en una Nueva Era*, (p. 81-117).
- Morales Hernández, Álvaro. Entrevista virtual, (2020, julio 13)
- Mousmouti Maria, C. G. (2015). *The World Bank Legal Review*. En C. H. Wounters Jan, Ninio Alberto, Doherty Teresa (Ed.), “Good” Legislation as a Means of Ensuring Voice, Accountability, and the Delivery of Results in Urban Development (World Bank, Vol. 6, Número 11).
- Mousmouti Maria. (2018). *Making Legislative Effectiveness and Operational Concept: Unfolding the Effectiveness Test as a Conceptual Tool for Lawmakig*.
- Mousmouti Maria. (2019). *Designing Effective Legislation*.
- Naciones Unidas (1986, diciembre 04). *The Declaration on the Right to Development*.
- Ochoa, S. (2020, enero 28). Dos juzgados se enfrentan por torre. *Mural*.
- ONU. (1972). *Declaración de Estocolmo*. Recuperado de <http://www.ordenjuridico.gob.mx/TratInt/Derechos Humanos/INST 05.pdf>

- ONU. (s/f). Objetivos de Desarrollo Sostenible. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>
- Park, R. (1967). Chicago: Chicago University Press. *On Social Control and Collective Behavior*.
- Parnreiter, C. (2011). Formación de la ciudad global, economía inmobiliaria y transnacionalización de espacios urbanos: El caso de Ciudad de México. *EURE* (Santiago), 37(111), 5-24. Recuperado de <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000200001>
- Pinacho Espinosa, J. S. (2019). El derecho a la reparación del daño en el Sistema Interamericano CNDH (ed.) (p.22).
- Press trust of India. (octubre 16, 2019). Illegal Construction On Government Land Should Be Demolished: High Court. Noviembre 19, 2019, de All India Recuperado de <https://www.ndtv.com/india-news/illegal-construction-on-government-land-should-be-demolished-delhi-high-court-2117895>
- Puentes, Ana. (2019, agosto 14). Comenzó la demolición de la mansión ilegal en los cerros orientales. *El Tiempo*. Recuperado de <https://www.eltiempo.com/bogota/demolicion-de-mansion-ilegal-en-los-cerros-orientales-400668>
- Real Academia Española. (s.f.). Instancia. En *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 2021 en <https://dle.rae.es/instancia>
- Real Academia Española. (s.f.). Resiliencia. En *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 2021 en <https://dle.rae.es/resiliencia>
- Real Academia Española. (s.f.). Sanción. En *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 2021 en <https://dle.rae.es/sanci%C3%B3n>
- Real Academia Española. (s.f.). Sostenible. En *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 2021 en <https://dle.rae.es/sostenible>
- Real Academia Española. (s.f.). Sustentable. En *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 2021 en <https://dle.rae.es/sustentable>
- Rodríguez Carrión, Alejandro J. (2002). *Lecciones de derecho internacional público*, Madrid, Tecnos, p. 337.
- Romero Sánchez, Carlos. Entrevista vía telefónica (2020, septiembre 24)
- Serrano Íñiguez, S. (2020, septiembre 8). ¿Y los usos de suelo? *El Diario NTR*. Recuperado de https://www.ntrguadalajara.com/post.php?id_notas=154422
- Solarte, P. (2019). Las infracciones urbanísticas. *asunto:legales*.
- Tesis [A]: 1a. CCXXXIX/2018 (10a.). *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Tomo I, diciembre de 2018, p. 2. Registro Digital 2018637*
- Tesis: [A]: 1a./J. 200/2005 (9a.). *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XXIII, Febrero de 2006, página 441. Registro Digital 175851.*
- Tesis: [A]: 2a. XXI/2019 (10a.). *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Tomo II, abril de 2019, p. 1343. Registro Digital 2019663.*
- Tetreault, Darcy Víctor. “Escuelas de pensamiento ecológico en las Ciencias Sociales” *Estudios Sociales [en línea]* 2008, 16 (Julio-Diciembre) ISSN 0188-4557 [Fecha de consulta: 18 de agosto de 2016] Disponible en: <http://www.scielo.org.mx/pdf/estsoc/v16n32/v16n32a8.pdf>
- Tomàs Fornés, M. (2019). Por un derecho a la ciudad metropolitana: un análisis institucional. *Revista CIDOB d’Afers Internacionals*, 123, 69–91. <https://doi-org.ezproxy.iteso.mx/10.24241/rcai.2019.123.3.69>
- Transparencia Internacional. (2009). Guía de lenguaje claro sobre la lucha contra la corrupción. Documentos de consulta, 57. Recuperado en <https://transparencia.org.es/wp-content/uploads/2014/10/Guía-de-lenguaje-claro-sobre-lucha-contra-la-corrupción.pdf>
- Transparencia Internacional. (2018). *Anti-corruption glossary*. Corruption. Recuperado de
- U.N. Conference on House and Sustainable Urban Dev. (Habitat) III. (Feb. 29, 2016). *Right to the City and Cities for All*.

- UNESCO. (2012). Educación para el Desarrollo Sostenible (Libro de Consultas) - Instrumentos de aprendizaje y formación N° 4 - 2012. París: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (p. 54)
- VOA News. (2020, enero 11). Illegal Buildings Demolished in India [Video]. YouTube. Recuperado de https://www.youtube.com/watch?v=_yVaQLQX3f8
- X. Iracheta Cenecorta, Soto Enrique. (2010). Impacto de la vivienda en el desarrollo urbano. México: El Colegio Mexiquense, A.C.
- Zapopan, G. M. de. (2012). Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN5 “Vallarta-Patria”. Consultado en <https://www.zapopan.gob.mx/transparencia/obras-publicas/planes-parciales/>
- Zapopan, G. M. de. (2012). Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN1 “Zapopan Centro Urbano”. Consultado en <https://www.zapopan.gob.mx/transparencia/obras-publicas/distrito-zpn01/>
- Zapopan, G. M. de. (2012). Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano ZPN9 “Base Aérea – El Bajío.”. Consultado en https://www.zapopan.gob.mx/wp-content/uploads/2018/02/ZPN9_BASE-AEREA-EL-BAJIO.pdf

Zapopan, Jal., a 28 de julio 2021

PRESENTE

Por medio de la presente, hago constar que la maestrante en ciudad y espacio público sustentable **Katherine Alejandra Luna Torres**, realizo un ejercicio de su TOG: **Regulación Urbana Efectiva una Herramienta para el Desarrollo Sustentable**, con un grupo focal, en el que participe como relator. Por lo que puedo constatar, que se generaron vínculos entre los participantes (sociedad, academia, iniciativa privada y gobierno) actores principales de las problemáticas urbanas (Asociación de Colonos Providencia Sur A.C., ITESO, ITESM, Notaria Pública 4 Tlajomulco, PRODEUR y Ex funcionario de Planeación del Estado de Jalisco). En el cual se trabajo entorno a la problemática de Violaciones Urbanas del Estado de Jalisco y .

Invitándolos a co-diseñar soluciones innovadoras de colaboración y participación social para el desarrollo urbano sustentable a través de las leyes del Estado de Jalisco y sus municipios.

Se extiende la presente constancia para los fines que a los y las interesadas convengan y quedo a su disposición para cualquier información al respecto.

Atentamente,



Lic. Lino Córdova Suárez

Coordinador de Vinculación para la Innovación Social

Tecnológico de Monterrey

Campus Guadalajara

lino.cordova@tec.mx