

## **ACTA DE REUNIÓN ORDINARIA**

Siendo las ocho horas con treinta minutos del día diecisiete de febrero de dos mil veintiuno, se llevó a cabo la sesión ordinaria del consejo de forma virtual en la plataforma zoom en atención al llamado “Quédate en casa” realizado por el Gobierno Federal el día 30 de abril de 2020 y en cumplimiento a las medidas de seguridad sanitaria implementadas por el H. Ayuntamiento de León.

Preside la reunión el Lic. Santiago De Mucha Mendiola, Presidente del Consejo Directivo. Dando inicio bajo la siguiente orden del día:

**Punto no. 1.** Lista de presentes y en su caso, declaración de quórum

**Punto no. 2.** Lectura y en su caso, aprobación del orden del día

**Punto no. 3.** Lectura del acta anterior y en su caso, aprobación

### **Presentación:**

**Punto no. 4.** Autorización de información financiera y aplicación de presupuesto del mes de enero 2021.

**Punto no. 5.** Estudio: Programa Estratégico del Distrito Urbano Nororiental, diagnóstico.

**Punto no. 6.** Estudio: Análisis y estrategias para la vivienda deshabitada, avances.

**Punto no. 7.** Asuntos generales

### **Punto no 1. Lista de presentes y declaración del quórum.**

1. Lic. Santiago De Mucha Mendiola
2. Ing. Alejandro Arenas Ferrer
3. Arq. Enrique Octavio Aranda Flores
4. Ing. Leticia Camino Muñoz
5. Lic. Ana María Carpio Mendoza
6. Lic. David Cashat Padilla
7. Lic. Enrique Dorantes Ponce
8. Lic. Gabino Fernández Hernández
9. Lic. Paulina García Nava
10. Lic. Fernando García Origel
11. Arq. Sara Beatriz Loyola Laso
12. Lic. Salvador Sánchez Romero
13. Ing. Julián Tejada Padilla
14. Arq. Graciela Amaro Hernández

Se procedió a firmar la lista de presentes y se declaró el quórum legal.

Se manifestó también que en calidad de invitados asistieron la C. Diana Oseguera, la Ing. Selene Diez Reyes, así como Alfredo Mayorga de SAPAL.

### **Punto no. 2. Lectura y en su caso, aprobación del orden del día.**

El Presidente del Consejo, Lic. Santiago De Mucha, solicitó se diera lectura al orden del día y la puso a consideración de los participantes, quienes la aprobaron por unanimidad.

### **Punto no. 3. Lectura del acta anterior y en su caso, aprobación**

El Lic. Santiago De Mucha, Presidente del Consejo Directivo, puso a consideración de los presentes el acta de la sesión ordinaria del 27 de enero de 2021, la cual fue aprobada.

### **Punto no. 4. Autorización de información financiera y aplicación de presupuesto del mes de enero 2021.**

El Lic. Santiago De Mucha, comentó que previamente la información fue puesta en la intranet del Consejo a disposición de todos sus integrantes y solicitó al Ing. Alejandro Arenas la presentación de la información financiera.

El Ing. Arenas informó que una vez revisada la información uno de los puntos importantes es que a esta fecha ya se tienen los primeros recursos del programa de inversión por lo que se procederá a la contratación de los estudios relacionados con los mismos y pidió a la C.P. Gabriela Gutiérrez, Directora Administrativa de IMPLAN, explique la información financiera y aplicación de presupuesto.

La C.P. Gabriela Gutiérrez explicó la información contable: mencionando los saldos más relevantes, los ingresos y egresos obtenidos en el periodo, así como el origen y aplicación de los mismos.

En lo presupuestal y programático informó el presupuesto comprometido, devengado, ejercido y pagado del mismo periodo, haciendo referencia a la aplicación del presupuesto en cada uno de los rubros que lo integran, además del importe de las partidas más relevantes de los siguientes conceptos: servicios personales, materiales y suministros, servicios generales y bienes muebles.

Una vez terminada la presentación el Ing. Alejandro Arenas, pregunta si hay algún comentario o duda al respecto, no habiendo comentarios al respecto, el Lic. Santiago De Mucha pone a consideración de los presentes la aprobación de la información financiera que contiene lo contable, presupuestal y programático, así como la aplicación del presupuesto que incluye el presupuesto comprometido, devengado, ejercido y pagado del mes de enero de 2021.

#### **Acuerdo:**

Los presentes aprueban por unanimidad cada uno de los puntos mencionados en este apartado en lo general y particular, la información financiera que contiene lo contable, presupuestal y programático, así como la aplicación del presupuesto del mes de enero de 2021.

## **Puntos no. 5. Estudio: Programa Estratégico del Distrito Urbano Nororienté, diagnóstico.**

El Lic. Santiago De Mucha dio la bienvenida al Arq. Rafael Pérez, consultor del estudio, y pidió a la Arq. Graciela Amaro Hernández contextualizara el Programa Estratégico del Distrito Urbano Nororienté, el cual se contrato en el 2020.

La Arq. Amaro comentó que a partir de una política contemplada en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Ecológico y Territorial (PMDUOET) la ciudad se dividió en siete distritos. Una de las estrategias planteadas en este instrumento, es el elaborar programas estratégicos para cada uno de estos.

Señaló que los programas estratégicos dan la oportunidad de hacer una exploración más detallada del territorio y de los fenómenos que se presentan en éste, lo que permite hacer un ejercicio de micro planeación para atender las necesidades presentes y futuras, y proponer un nivel de gestión urbana con mayor detalle.

El Arq. Rafael Pérez mencionó que este programa tiene como finalidad:

- Analizar el potencial físico, urbano, social y económico para consolidar el distrito de acuerdo con las orientaciones del PMDUOET 2020
- Identificar sitios, zonas y corredores que permitan ofrecer las condiciones necesarias para crear o fortalecer las centralidades urbanas
- Orientar los procesos de consolidación urbana, a través de acciones y estrategias encaminadas al repoblamiento, regeneración y reordenamiento urbano, así como de reactivación económica
- Definir el marco de planeación estratégica y programática para la implementación de proyectos urbanos
- Fortalecer y articular a las dependencias con incidencia en el desarrollo urbano y el reordenamiento territorial.

Explicó que el distrito nororienté está delimitado por el blvd. Adolfo López Mateos (sin incluir el Coecillo), al poniente por Malecón del Río y blvd. Hidalgo, en el norte llega al límite con la sierra de lobos, y al orienté por los bulevares Paseo de Jerez y Jorge Vértiz Campero.

Para efecto de ir detectando condiciones y problemáticas homogéneas se dividió el distrito en cinco zonas. El análisis se realizó a partir de los componentes de sustentabilidad ambiental, urbano y de vivienda, movilidad, social y económico. Por cada uno de estos componentes se construirá un marco conceptual, antecedentes, caracterización, diagnóstico, prospectiva y un programa estratégico.

Como parte del componente ambiental se revisó el fenómeno sanitario ambiental (encharcamientos – sector ladrillero) y de infraestructura verde (conectividad y áreas verdes, arbolado urbano, biodiversidad).

Se identificó que en este distrito las corrientes superficiales son intermitentes, siendo los arroyos de El Muerto y Alfaro los más importantes.

Se detectaron varios fenómenos como tiraderos de basura, escombros, neumáticos (en áreas verdes, de donación y baldíos), redes de drenaje en cauces de arroyos e incendios forestales en áreas de amortiguamiento y el ANP Sierra de Lobos, que se llevan a cabo de manera clandestina.

En este distrito existen más de 144 hectáreas de corredores verdes interconectados, además de los corredores no pluviales que están conformados por galerías de mezquites que son esenciales conservarlos para el mejoramiento de los servicios ecosistémicos.

Predominan los árboles exóticos, 11 familias cubren al 80% de la población arbórea. Los servicios ecosistémicos de estos árboles son insuficientes ya que emiten más CO<sub>2</sub> que oxígeno.

Se registraron 48 especies y 21 familias botánicas de árboles nativos. Sin embargo, en el parque urbano y Parque Vivero se identificaron más de 70 especies de aves en siete meses.

Por lo que es imperante establecer nuevas acciones de conservación de suelo, flora y fauna a través del manejo adecuado del sotobosque en la red de infraestructura verde urbana, además de aumentar su cobertura y mejorar las condiciones de los corredores.

Mencionó que dentro del componente urbano se identificaron 69 mil 718 viviendas habitadas (INEGI, 2010\*) que ocupan una superficie de 2 mil 483.41 ha., con una densidad de 64.99 viviendas por hectárea, existen once tipos de vivienda de las cuales predomina la horizontal y unifamiliar.

Los baldíos representan el 15 por ciento del total de la superficie (508.69 ha). El análisis de cobertura del equipamiento primario (salud y educación) muestra que hay dos zonas con menos atención, lo cual genera problemas de desplazamiento de la población, deserción escolar y deficiencias sanitarias.

En el tema de movilidad, en este distrito el sistema vial está completo, se han ido consolidando con el tiempo, desafortunadamente el crecimiento de la ciudad ha sido más rápido que la construcción de las vialidades.

Existen cruces conflictivos que sobresalen por los congestionamientos viales. En la zona norte no hay vialidades primarias que conectan en el sentido oriente – poniente.

Aún falta por construir una parte importante de la red de ciclovías, sobre todo al norte, sin embargo se tiene una amplia red proyectada. Hay una carencia de banquetas o calzadas peatonales, existe una buena cobertura del transporte público, sólo se detectaron dos zonas con déficit.

Dijo que como parte del componente social se detectaron un par de áreas carentes de espacios públicos. Estos espacios propician la socialización, por lo cual es indispensable que exista una cobertura cercana a todas las zonas poblacionales, con la cualidad de atraer a los diferentes segmentos de forma incluyente.

Se analizó también la información sobre las faltas administrativas que se presentan en este distrito, que se cruzan con las deficiencias de espacios públicos y otros factores en la zona, que propician condiciones de inseguridad.

Se llevó a cabo un registro, además del patrimonio cultural que abarca desde la arquitectura prehispánica, pasando por la época colonial, porfiriato y siglo XX.

Señaló que la presencia de unidades económicas, principalmente del sector secundario y terciario, con un aporte de las ramas tradicionales de calzado, ropa y curtido de piel, así como de otros materiales.

Como parte de la metodología, se realizaron entrevistas con los habitantes y agentes sociales para contar con información de primera mano de quienes viven ahí, además de las personas hacen trabajos de gestión en la zona (comités de colonos y centros comunitarios).

Concluyó que a partir del análisis estratégico en este distrito se requieren espacios públicos educadores, incluyentes y seguros, desde la gestión social con instituciones y organismos de desarrollo comunitario.

Contar con espacios verdes cercanos a la gente a partir del uso adecuado de los corredores y conectores biológicos que unen a todo el distrito, para evitar la pérdida de biodiversidad y calidad ambiental.

Aprovechar los espacios baldíos como reserva territorial (vivienda y equipamiento) con estrategia de cercanía y accesibilidad. Se requieren corredores y polos urbanos para atraer empresas más cercanas a la población sobre todo para mujeres, jóvenes y adultos mayores.

Al concluir la presentación, el Ing. Julián Tejada pidió conocer ¿cuál es lo urgente que se deberá atender a partir de estos hallazgos identificados? Y ¿por qué estrategia se sugiere comenzar a trabajar?

El Arq. Rafael Pérez destacó que se debe trabajar en el aprovechamiento del territorio para evitar problemas mayores. Este es el momento para impulsar la densificación con la adquisición y desarrollo de reservas territoriales, este distrito ya está en los límites de su crecimiento. Otro factor es la consolidación del blvd. Morelos, buscando potenciar un corredor de desarrollo económico. En materia ambiental está el gran reto de proteger y fortalecer los corredores biológicos y la sierra. El tema central de todo está alrededor de lo social, es necesario buscar mecanismos que atiendan los temas de seguridad vinculada a espacios públicos educadores incluyentes.

El Lic. Salvador Sánchez dijo que el crear los distritos fue estrategia porque cada uno tiene diferentes problemas y circunstancias. Consideró que de los hallazgos identificados en este programa, hay varios temas que deben bajarse ya a las comisiones del consejo del instituto, para su revisión y seguimiento como las ladrilleras, movilidad no motorizada con el desarrollo de banquetas, calzadas peatonales y conectividad de las ciclovías; así como la densificación.

La Arq. Graciela Amaro comentó que se van a programar reuniones con las comisiones para llevar a presentar este plan, revisarlo e ir complementando y fortaleciendo las estrategias propuestas.

**Acuerdo:**

Se revisará en las comisiones del Consejo del Implan, el Programa Estratégico del Distrito Urbano Nororiental.

**Punto no.6. Estudio: Análisis y estrategias para la vivienda deshabitada, avances.**

El Lic. Santiago De Mucha dio la bienvenida a la Arq. Mary Paz Díaz Infante y al Arq. Carlos Ríos, quienes son catedráticos de la universidad La Salle Bajío y están colaborando con el Implan para realizar el estudio para el análisis y estrategias para la vivienda deshabitada.

A manera de contexto, la Arq. Graciela Amaro recordó que desde hace un par de años el Implan identificó el tema de vivienda deshabitada como un factor que genera una serie de conflictos que impactan en lo social. Por esto se consideró necesario realizar un estudio con mayor profundidad, a fin de impulsar estrategias y políticas públicas que atiendan esta problemática.

La Arq. María Elena Castro, Subdirectora del Implan y Secretaria Técnica de la comisión de Vivienda y Equipamiento, explicó que uno de los retos establecidos en el PMDUOET es el implementar medidas y estrategias para ocupar las viviendas deshabitadas, la cual quedó integrada como una acción en el componente de vivienda y entorno urbano.

La Arq. Mary Paz mencionó que con este estudio se busca realizar un análisis-diagnóstico de la vivienda deshabitada en diferentes zonas de la ciudad, con el fin de proponer estrategias y acciones que permitan su reintegración en la estructura y dinámica urbana.

Dijo que el análisis del estudio se divide en cuatro etapas: documental, a nivel de ciudad, de colonia y de vivienda.

A manera de introducción señaló que en México, aunque no se cuentan con cifras exactas porque no hay un censo que particularice sobre los diferentes estatutos de las viviendas deshabitadas, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) en 2020, identificó que existen alrededor de 650 mil viviendas en condición de abandono a nivel nacional, cuya situación jurídica y deterioro físico son muy variados.

Si bien la Constitución Mexicana establece como una obligación de los patrones proporcionar vivienda para sus trabajadores, el impacto de las políticas de vivienda en México no ha sido el mismo en todas las ciudades, con diferencias importantes entre la capital y las ciudades del sur, centro y norte del país.

Adicional a esto, existen algunos otros factores que están relacionados con esta problemática como la dinámica del mercado inmobiliario, las carencias de infraestructura y servicios, las condiciones socioeconómicas de la población y la precarización encrudecida en algunos territorios.

Para la atención de este tema se revisaron algunos casos de referencia a nivel mundial en donde se llevaron a cabo estrategias para impulsar nuevas políticas habitacionales que ayuden a mejorar la integración social y la calidad de vida de los habitantes, tal es el caso de:

- Santiago (Chile) con el desarrollo de un Plan Maestro de regeneración del condominio y su entorno, que les permitió implementar procesos de habitación de terrenos y movilidad de familias.
- París (Francia) quienes a través del Programa Nacional de Renovación Urbana (PNRU) favorecieron el otorgamiento de subsidios a las inversiones realizadas por los Municipios y las constructoras, consolidando un vínculo entre los diferentes actores.
- Tlajomulco (México) donde a través del programa renta tu casa, el Estado funge como mediador del valor de renta de los inmuebles, para salvaguardar el patrimonio de sus propietarios, que por diversos motivos tuvieron que abandonar sus inmuebles.

En este punto el Lic. Salvador Sánchez preguntó, en el caso de Tlajomulco, ¿cómo se dio la adquisición de las viviendas para después rentarlas?

El Arq. Carlos Ríos explicó que en Tlajomulco el Municipio es quién lleva el programa para rescatar la vivienda abandonada, promoviendo por un lado que las personas interesadas en recuperar sus casas lo puedan hacer, ya que el Ayuntamiento las repara y por un año se las renta; la otra alternativa es para la gente que no tiene casa y podría adquirir una vivienda en renta pagando el primer año con trabajo comunitario.

El Lic. David Cashat consideró que en lugar de retomar un esquema como el de Tlajomulco, lo que se debe ofrecer a la ciudadanía es un programa de renta con opción a compra, con alternativas de financiamiento, dado que las personas quieren ser dueños de una propiedad más allá de invertir en una renta. Del caso de Tlajomulco, sugirió analizar la estrategia de trabajo social que hace la gente para poder pagar las casas.

Continuando con la presentación, la Arq. Mary Paz comentó que otro instrumento que sirvió como punto de partida para este estudio fue el Programa Sectorial de Vivienda y el Inventario de Vivienda para León elaborado en 2012, en el que se hizo un esquema de las zonas con mayor número de viviendas deshabitadas, ubicando en este rango al Centro y las áreas periféricas de la ciudad.

En el caso de León, de acuerdo con datos de INEGI, existen 323 mil 379 viviendas particulares habitadas y 55 mil 067 viviendas no habitadas, este último dato incluye las viviendas deshabitadas y de uso temporal.

Para efectos de este estudio se seleccionaron 18 colonias que presentan un mayor índice de abandono de la vivienda. En muchas de estas colonias las propiedades se encuentran desvalijadas, son depósito de escombros, otras son enrejadas por los dueños, o tapeadas por los colonos para evitar que sean invadidas.

El Arq. Carlos Ríos precisó que el diagnóstico se realizó en cinco dimensiones a partir de los entornos edificado, económico, sociocultural, natural y de organización vecinal.

Se llevaron a cabo encuestas y entrevistas para conocer la dinámica cotidiana de los habitantes, identificar las oportunidades que se presentan para el rescate de la vivienda deshabitada, así como la proximidad de comercios, equipamiento educativo, de servicios y de la administración pública en estas zonas.

Expuso que a diferencia de otros lugares, en León las redes familiares son muy resistentes, los hogares nucleares siguen representando poco más del 60 por ciento y cerca de un 15 por ciento son familias extendidas.

El transporte público, las condiciones laborales y los ingresos son un factor importante para que una familia permanezca en la vivienda. Cabe destacar que hay un creciente número de jóvenes que están estudiando la licenciatura, que en un futuro serán los adultos y la apuesta es generar las condiciones para que se queden asentados ahí y no se vayan a otros lugares.

En cuanto a la propiedad de la vivienda, se identificó que un 70% de las personas encuestadas la están pagando y el 19% la renta. Sin embargo existe un 9% que dice tener la casa en préstamo, muchas veces es aquí en donde aparece el tema de la invasión de vivienda.

Explicó que en las mesas de los conversatorios, se abordó con los participantes como visualizan la problemática de las viviendas deshabitadas, además de identificar como lo están tratando o resolviendo.

Una de las características que arrojó este ejercicio es la fuerte movilización vecinal para atender este problema y el trabajo vinculatorio con los vecinos que está llevando a cabo la dirección de Desarrollo Social.

Como resultado se obtuvo un listado con las 10 principales causas por las que las personas abandonan la vivienda en León y son: lejanía de los centros urbanos o de trabajo, inseguridad, inadecuada calidad en la construcción, carencias en el servicio de transporte público, carencia o abandono de espacios públicos, falta de equipamiento, problemas económicos para pagar la hipoteca, compra sin interés de habitar la vivienda, así como cambios generacionales.

En este punto la Arq. Sara Loyola comentó que le parece necesario lograr un urbanismo nodal para generar alrededor de la vivienda centros de trabajo y equipamiento, además de incentivar el manejo adecuado de la biodiversidad y las áreas públicas verdes, sin perder de vista el tema de inseguridad. Consideró que el desarrollo social juega un papel importante para atender esta problemática, un claro ejemplo es el trabajo que están haciendo los habitantes como “vigilantes vecinales” para proteger su patrimonio y el de la comunidad.

La Arq. Mary Paz concluyó que como parte de las estrategias se consideran cuatro ejes de intervención con acciones encaminadas a la protección, rehabilitación y recuperación



de las viviendas deshabitadas; la promoción de la renta y el fomento de la cohesión social.

Al finalizar la presentación, la Ing. Leticia Camino pidió conocer que estrategias se van a seguir para disminuir el abandono de las viviendas y evitar que éstas se sigan construyendo alejadas del equipamiento.

La Arq. Graciela Amaro señaló que este estudio, por sus características, se ha estado revisando en la comisión de vivienda y equipamiento, sin embargo por los hallazgos presentados y las recomendaciones que están ligadas al espacio público y movilidad, será necesario llevarlo a revisión con otras comisiones, además de coordinar con el Imuvi el seguimiento que deberán tener las estrategias.

**Acuerdo:**

Se revisarán las estrategias con las comisiones del instituto, además de coordinar con el Imuvi el seguimiento que deberán tener las mismas.

**Punto no.7. Asuntos generales**

La Arq. Graciela Amaro solicitó el espacio para hacer un reconocimiento a Guadalupe Argote Acosta, secretaria particular de la dirección, por su labor desempeñada durante 35 años en la administración municipal, además de agradecerle el compromiso, dedicación y compañerismo mostrado todos estos años. Comentó que Lupita se jubila para dedicarse a otras labores personales.

De parte del H. Ayuntamiento, el regidor Salvador Sánchez agradeció el trabajo y dedicación de Guadalupe Argote.

No habiendo otros asuntos se dio por terminada la reunión, agradeciendo la asistencia de los consejeros.