



REGULARIZACIÓN DEL PREDIO "TERRA GÓMEZ (LOS CIRUELOS)" EN EL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.



Gobierno de
Zapopan

**Ciudad
de los niños**

DICTAMEN DE COMISIONES Y PROPUESTA DE ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

Los Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de DESARROLLO URBANO y de MOVILIDAD URBANA Y CONURBACIÓN, nos permitimos presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, el presente dictamen, el cual tiene por objeto que se estudie y, en su caso, se apruebe y autorice la Declaratoria Formal de Regularización del predio denominado **Terra Gómez (Los Ciruelos)**, en virtud de que se ha culminado el proceso dentro de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), conforme a lo dispuesto por la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, por el Reglamento de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, vigente al momento del inicio del trámite de regularización y lo dispuesto en el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, con el que culminó dicho procedimiento, en razón por lo cual exponemos los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 09 nueve de octubre de 2014 dos mil catorce, se publicó en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco, la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, mediante Decreto 24985/LX/14, el cual abrogó el Decreto 20,920 LVII-05 para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco, la cual establece el procedimiento para la titulación de predios en propiedad privada, y la emisión de los documentos que acrediten el régimen del dominio público de las vialidades y predios de equipamiento y lotes sin titular, a favor de los gobiernos o entidades que las administran y son responsables de su conservación.

2. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento que tuvo verificativo el día 28 veintiocho de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, fue aprobado el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco y publicado en la Gaceta Municipal Número 82, Volumen XXIII, Segunda Época, con fecha 14 catorce de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, el cual abroga el Reglamento de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, aprobado el 27 de febrero de 2015 y publicado en la Gaceta Municipal Vol. XXII No. 8, Segunda Época el 23 de marzo de 2015.

El citado Reglamento, en su artículo 1° establece que dicho ordenamiento tiene por objeto establecer las bases y los procedimientos para la ejecución de acciones tendientes a la regularización y titulación de predios urbanos del Municipio de Zapopan, de conformidad con la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco.

3. Que con fecha 25 veinticinco de noviembre de 2015 dos mil quince, se instaló la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco (COMUR), en el período de la administración precedente, conforme al artículo 5° fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, misma que en su artículo 11 estipula lo siguiente:

“Artículo 11. Corresponde a la Comisión ejercer las atribuciones siguientes:

- I. Solicitar a la Dependencia Municipal realizar los estudios técnicos necesarios para dictaminar la procedencia del trámite de regularización;*
- II. Conservar los expedientes que se generen en las acciones de regularización y realizar la entrega-recepción al término de los períodos constitucionales de la Administración Municipal, para dar continuidad a la substanciación de los procedimientos administrativos;*
- III. Aprobar o rechazar la solicitud de regularización de predios o fraccionamientos, con base en el análisis que emita la Dependencia Municipal;*

- IV.** *Enviar a la Procuraduría el expediente de la acción de regularización, y solicitarle la elaboración del Dictamen de Procedencia;*
- V.** *Aprobar modificar o rechazar el Dictamen de Procedencia de Regularización que presente la Procuraduría, y en su caso proponer a ésta las modificaciones que considere necesarias, atendiendo al interés social;*
- VI.** *Especificar las reducciones fiscales por los conceptos de autorizaciones, aprobaciones, licencias, permisos, aportaciones, incorporaciones y certificaciones a los titulares de predios, fraccionamientos o lotes, en observancia de las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, como también de los beneficios fiscales que estén establecidos en las respectivas leyes de ingresos municipales;*
- VII.** *Elaborar el convenio para la regularización que deberá aprobar el Pleno del Ayuntamiento, en donde se especificarán las reducciones fiscales que se indican en la fracción anterior;*
- VIII.** *Promover ante el Pleno del Ayuntamiento, se emita la resolución para declarar y autorizar la regularización formal de los predios o fraccionamientos;*
- IX.** *Emitir el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio del poseionario; así como de los bienes inmuebles del dominio público que se generen en el procedimiento de regularización; y*
- X.** *Proponer la modificación de procedimientos administrativos dentro del marco de su reglamentación, para facilitar el ejercicio de las atribuciones que corresponden a la Comisión.”*

4. Con fecha 25 de junio del año 2018 dos mil dieciocho, el Director de Ordenamiento del Territorio y Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), Arq. Jorge G. García Juárez, presentó mediante oficio número 11403/REG/2018/2-474, al entonces Síndico Municipal y Secretario del Ayuntamiento, Lic. Luis Enrique García Jaramillo el expediente del predio irregular Terra Gómez (Los Ciruelos), en virtud de haber concluido el proceso dentro de la COMUR, con el objeto de que se lleve a cabo por el H. Ayuntamiento la Declaratoria Formal de Regularización de conformidad con lo establecido en los artículos 26, 27 y 28 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco. Adjuntando para tal efecto los siguientes documentos:

- a)** Copia certificada de documentos integrados al expediente número 1920/2000, relativo al juicio sucesorio intestamentario denunciado por Jacoba Olivares Pérez y radicado con fecha 11 de julio del 2000 dos mil, en el Juzgado Primero de lo Familiar del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, con fecha de certificación del 26 de mayo de 2015 dos mil quince.

De entre los documentos certificados se encuentra el auto emitido con fecha 14 de noviembre de 2010 dos mil diez, que declaró como heredera única y universal a bienes de Eulogio Olivares Pérez a Jacoba Olivares Gómez; así como la denuncia civil relativa, mediante la que se solicitó a la autoridad judicial la adjudicación de los inmuebles localizados en la calle Rita Pérez números 104 y 108 del poblado de Nextipac, del Municipio de Zapopan, Jalisco.

- b)** Copia simple del recibo oficial del impuesto predial número 895248, emitido por la Tesorería del Municipio de Zapopan, a nombre de Eulogio Olivares Pérez de fecha 06 de febrero de 2013 dos mil trece; por pago correspondiente al inmueble con domicilio en la Calle Rita Pérez número 104, poblado de Nextipac, registrado con número de cuenta catastral 1114010427, uno, uno, uno, cuatro, cero, uno, cero, cuatro, dos, siete.

- c) Original de Certificado Catastral de folio 23063, de fecha 12 de Junio de 2014 dos mil catorce, del que se desprende que el inmueble que se pretende regularizar, se localiza en la Calle Rita Pérez de Moreno número 104, poblado de Nextipac, con una superficie de terreno de 2,990.00 m² (dos mil novecientos noventa metros cuadrados), y una construcción de 969.00 m² (novecientos sesenta y nueve metros cuadrados), registrado con cuenta predial 010427 de la oficina recaudadora número 114. Con las siguientes medidas y linderos según cartografía:

Al Norte: en 64.82 sesenta y cuatro punto ochenta y dos metros con propiedad particular;

Al Sur: en 51.04 metros con Rita Pérez de Moreno;

Al Oriente: en 64.20 sesenta y cuatro punto veinte metros con propiedad particular;

Al Poniente: en 45.51 cuarenta y cinco punto cincuenta y un metros con Camino al Bramido

- d) Original del escrito petición de regularización, presentada por la C. Jacoba Olivares, recibido por la entonces Dirección General de Obras Públicas con fecha 12 de junio de 2015 dos mil quince;
- e) Original del Estudio de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales de fecha 26 de noviembre de 2015 dos mil quince; que el Secretario Técnico de la COMUR emitió de conformidad al artículo 11 del entonces vigente Reglamento de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, relativo al Predio urbano Terra Gómez (Los Ciruelos) ubicado en la calle Leona Vicario al oriente de la Carretera Santa Lucia-Venta del Astillero) y una descripción conforme a certificado catastral con número de folio 23063, antes detallado.

Estudio del que se desprende una opinión favorable a la regularización, en los siguientes términos:

“Opinión:

Toda vez que se procedió a realizar el análisis de los elementos señalados, se considera FAVORABLE a la regularización del predio.

Dado que es un asentamiento que se encuentra consolidado y no cubre los requisitos para realizar trámite de subdivisión, se recomienda que inicie trámite ante la Comisión Municipal de Regularización, COMUR, para dar seguimiento con el mismo.”

Así mismo, se desprende que el predio en cuestión de conformidad al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de fecha de publicación 28 de septiembre de 2012. Distrito Urbano ZPN-11 se encuentra con los siguientes usos y destinos: Uso AU (Área Urbanizada), H4U (Habitacional densidad Alta Unifamiliar) Polígono AT-PP (Área de Transición al Polígono de Protección). Así mismo, se deriva que el predio a regularizar presenta un 77% por ciento de consolidación, fraccionado en 13 lotes de los cuales 10 están construidos. Copia simple de la publicación del inicio del Procedimiento de Regularización del predio en cuestión en la Gaceta Municipal Vol. XXII número 48, segunda época, de fecha 04 de diciembre de 2015 dos mil quince;

- f) Original de la declaratoria del Inicio del Procedimiento de Regularización del Asentamiento Terra Gómez, expediente F/005/15; emitido con fecha 26 de noviembre de 2015 dos mil quince, por el titular de la Dirección de Ordenamiento del Territorio y Secretario Técnico de la COMUR, Arq. Jorge G. García Juárez, mediante oficio número 11403/2015/REG/2-F-005, conforme al artículo 19 párrafo 2 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y el artículo 11 fracción II del Reglamento de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco;
- g) Certificación de la Publicación en los estrados de Presidencia por parte del Secretario del Ayuntamiento de fecha 08 de diciembre del 2015 dos mil quince; en que consta que el oficio número 11403/2015/REG/2-F-005 (señalado en inciso g) fue publicado

en el tablero de avisos de la Presidencia Municipal de Zapopan, los días tres, cuatro y siete de diciembre del año 2015 dos mil quince.

- h)** Original del Análisis, Estudio y Resolución del Procedimiento de Regularización emitido por la COMUR, de fecha 17 de diciembre de 2015 dos mil quince, cuyo punto resolutivo SEGUNDO, declara procedente el Inicio del Procedimiento Administrativo de Regularización del predio Urbano en cuestión;
- i)** Original del Dictamen de procedencia de la Acción de Regularización, emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR) de fecha 07 de abril de 2016 dos mil dieciséis; de cuya proposición primera se desprende que consideró PROCEDENTE la regularización del predio Terra Gómez “Los Ciruelos”;
- j)** Original de Levantamientos Topográficos validados el 04 de julio de 2016 dos mil diecisiete, por el Director de Ordenamiento del Territorio, sin embargo, la superficie descrita es de 5,984.00 m² (cinco mil novecientos ochenta y cuatro metros cuadrados), mientras que el área descrita en la sustanciación previa del procedimiento de regularización es de 2,990.00 m² (dos mil novecientos noventa metros cuadrados); y
- k)** Así mismo, entregó original del Dictamen en base a la densidad de población y la situación económica de los poseedores para el cálculo de los Créditos Fiscales, relativo.

Dicho asunto fue turnado para su estudio y posterior Dictaminación a las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano y de Movilidad Urbana y Conurbación asignándole la Secretaría del Ayuntamiento el número de expediente 98/18.

4. Derivado de la diferencia en la superficie a regularizar entre el levantamiento topográfico y los documentos integrados al expediente de regularización, la Dirección de Integración y Dictaminación, giró atento oficio al Secretario Técnico de la COMUR, informando que el poseedor se presentó a esta Dirección y manifestó que la fracción excedente en el Plano, (referido en inciso k) también está en su posesión y que presentó solicitud de regularización a la COMUR de forma complementaria a la petición que dio origen a la integración del expediente F/005/15 correspondiente a 2,990.00 m² (dos mil novecientos noventa metros cuadrados).

Por lo anterior, se puso a su consideración la conveniencia de realizar la corrección dentro del proceso de regularización municipal, rectificando el Plano para dejar únicamente el predio de 2,990.00 m² (dos mil novecientos noventa metros cuadrados), que son los metros sustanciados en expediente de regularización del Índice de la COMUR y dar cuenta únicamente al seno de ésta para su aprobación (toda vez que la PRODEUR aprobó esta última cantidad con fecha 07 de abril de 2016 dos mil dieciséis, quedando por tanto 2,531.00 (dos mil quinientos treinta y un metros cuadrados), superficie que puede ser objeto de la ejecución de otro procedimiento de regularización.

Así mismo, se hizo énfasis en que dicha propuesta se expone con la intención de dar certeza jurídica al patrimonio de las familias de estos 13 trece lotes, considerando que su solicitud fue presentada en junio de 2015 dos mil quince, y que es más rápido corregir el plano, que reponer todo el procedimiento, no obstante lo anterior, el poseedor debe estar de acuerdo, ya sea reponer todo el procedimiento por los 5,984.00 (cinco mil novecientos ochenta y cuatro metros cuadrados), o hacer la corrección al plano, e iniciar un nuevo procedimiento por los 2,531.00 dos mil quinientos treinta y un metros cuadrados.

Al afecto el Director de Ordenamiento del Territorio y Secretario Técnico de la COMUR, informó mediante oficio número 11403/REG/2019/2-629 que en la Sesión Cuarta de la COMUR, celebrada el 6 de agosto del año corriente, se presentó el levantamiento topográfico con la corrección correspondiente, el cual fue aprobado, ello al efecto de continuar con el procedimiento de regularización.

El plano remitido únicamente incluye la superficie de la solicitud original, y señala 3,447.00 m² (tres mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados), que incluye los 13 trece lotes referidos en el

Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales, descrito en inciso e) precedente, así como de dos fracciones utilizadas como servidumbres de paso a dichos lotes, siendo esta la superficie real y susceptible de regularización.

Así mismo entregó original del Dictamen en base a la densidad de población y la situación económica de los poseionarios para el cálculo de los Créditos Fiscales, deprendiéndose lo siguiente:

“La densidad de la población de este predio está determinada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, Distrito ZPN-11 “Tesislán” la cual está clasificada como AU-AT-PP/H4-U (Área Urbanizada, Área de Transición dentro de un Polígono de Protección, Habitacional Unifamiliar densidad Alta)

Cuenta con la solicitud de regularización recibida el 12 de junio de 2015, el dictamen de PROCEDENCIA emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano de fecha 7 de abril de 2016, el Acta de la Tercera Sesión, en la que se Acuerda la Procedencia de Regularización de la COMUR de fecha 26 de febrero de 2016 y con la aprobación del Levantamiento Topográfico en la Cuarta Sesión de fecha 6 de agosto de 2019.

Por lo anterior, se presenta el siguiente cálculo de:

CRÉDITOS FISCALES:

DERECHOS Y SERVICIOS	COSTO CONFORME LEY DE INGRESOS VIGENTE	MONTO
A. <i>POR LA APROBACIÓN Y DESIGNACIÓN DE CADA LOTE O PREDIO SEGÚN SU CATEGORÍA: INMUEBLES DE USO HABITACIONAL.</i>	<i>\$ 68.00 x 15 lotes</i>	<i>\$1,170.00</i>
TOTAL		\$ 1,170.00

El predio se localiza en un área urbanizada que en su momento cumplió con la obligación de ceder área para destinos y cuenta con todas las obras de urbanización y servicios.

Por lo anterior no se requiere realizar Convenio para la realización de obras de urbanización faltantes.

...”

En virtud de los antecedentes señalados en este apartado, los Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano, así como de Movilidad Urbana y Conurbación, nos permitimos formular las siguientes:

CONSIDERACIONES:

1. De conformidad con los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 2 y 3 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el Municipio libre es autónomo para su gobierno interior y para la administración de su hacienda y tiene personalidad jurídica y patrimonio propio, lo cual le permite tomar decisiones respecto de la administración de sus bienes, con las únicas limitaciones que la misma Ley establece.

2. Que para el caso en concreto, la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, en su Capítulo Tercero, relativo “Del Procedimiento de Regularización”, dispone lo siguiente:

“Artículo 13. El procedimiento de regularización que establece la presente Ley tiene por objeto reconocer y documentar los derechos de dominio a favor de los titulares de predios, fraccionamientos o espacios públicos, como son:

I. Los predios o fraccionamientos en régimen de propiedad privada en los que existan

asentamientos humanos, respecto de los cuales se carezca del documento que permita acreditar su titularidad;

- II.** *Los inmuebles comprendidos en las áreas de aplicación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, localizados en las áreas de beneficio o afectación; regularización o renovación urbana que determine el Ayuntamiento; o*
- III.** *Los inmuebles susceptibles de ser incorporados al dominio público, respecto de los cuales se carezca de documentos que acrediten la titularidad del Municipio o los inmuebles de los organismos operadores de servicios públicos responsables de su administración.*

Artículo 15. *El proceso administrativo de regularización se iniciará con la solicitud a la Comisión, mediante el documento que informe sobre la titularidad del predio original, a través de cualquiera de los siguientes actos:*

- I.** *El acuerdo del Ayuntamiento;*
- II.** *La promoción del Ejecutivo del Estado;*
- III.** *La solicitud de la asociación de vecinos poseionarios del predio o fraccionamiento, debidamente reconocida por el Municipio;*
- IV.** *La solicitud del titular del predio o fraccionamiento;*
- V.** *La promoción del Instituto Jalisciense de la Vivienda, los organismos, entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas, para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento;*
- VI.** *La solicitud del organismo público descentralizado operador de los servicios que se administran en los predios cuya regularización se solicita; y*
- VII.** *El acuerdo o promoción de la Procuraduría motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia.*

Artículo 16. *La identificación de la titularidad original del predio o fraccionamiento propuesto como objeto de regularización, se realizará mediante cualquiera de los siguientes documentos:*

- I.** *Copia de los documentos donde se identifiquen los predios, fraccionamientos o lotes objeto de la regularización y los derechos de los promoventes respecto a los mismos;*
- II.** *El documento que acredite la posesión del predio, fraccionamiento o lote, como pueden ser:*
 - a)** *La resolución de jurisdicción voluntaria o diligencia de apeo y deslinde;*
 - b)** *La certificación de hechos ante Notario Público;*
 - c)** *El acta circunstanciada de verificación de hechos suscrita por el Secretario General del Ayuntamiento, para el caso de localidades que no cuenten con Notario Público; o.*
 - d)** *El estudio y censo que realicen conjuntamente la Comisión y la Procuraduría;*
- III.** *El certificado de Inscripción del Registro Público;*
- IV.** *La constancia del historial del predio como inmueble en propiedad privada, que extienda la dependencia a cargo del Catastro; y*
- V.** *En su caso, otros documentos legales idóneos, que establezca el Reglamento Municipal de Regularización.*

Artículo 18. *La Comisión solicitará a la Dependencia Municipal el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales, para la acción de conservación o mejoramiento urbano en el asentamiento humano, de acuerdo con las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y administración de los servicios públicos.*

Artículo 19. *La Dependencia Municipal remitirá el estudio y la opinión al Secretario Técnico de la Comisión.*

El Secretario Técnico dará a conocer el inicio del procedimiento de regularización mediante la publicación hecha por una sola vez, en la Gaceta Municipal; así como por tres días, en los estrados de la Presidencia Municipal. En los Municipios que carezcan de Gaceta Municipal se deberá publicar en el periódico oficial El Estado de Jalisco. Dicha publicación deberá contener la descripción del predio.

Una vez concluida la publicación, el Secretario Técnico integrará el expediente, consistente en la solicitud de regularización, el documento de identificación de la titularidad original del predio o fraccionamiento, propuesto como objeto de regularización, los estudios con elementos técnicos, económicos y sociales, y la opinión de la Dependencia Municipal, y la certificación del Secretario General respecto de las publicaciones hechas en los estrados.

Artículo 20. *El Presidente de la Comisión, dará cuenta del expediente a los integrantes de la misma para:*

- I.** *Su estudio, análisis y resolución; y*
- II.** *En su caso, acordará solicitar a la Procuraduría emita el Dictamen de Procedencia.*

En un plazo máximo de veinte días hábiles, posteriores a la recepción del expediente, la Procuraduría presentará ante la Comisión el Dictamen relativo a la procedencia de regularización.

Artículo 21. *La Comisión Municipal de Regularización analizará y en su caso, aprobará el Dictamen de Procedencia emitido por la Procuraduría, para los siguientes efectos:*

- I.** *Aprobar la procedencia de regularización del predio o fraccionamiento;*
- II.** *En los casos de regularización de predios, realizar y aprobar el levantamiento topográfico, donde se identifique el inmueble, su polígono y en su caso, la aceptación de sus colindantes; y*
- III.** *En los casos de regularización de fraccionamientos, formular y autorizar el proyecto definitivo de urbanización, con los elementos que indica la presente Ley; e individualizar e identificar los lotes objeto de regularización y a los respectivos titulares.*

Artículo 26. *La Comisión procederá a:*

- I.** *Elaborar el proyecto de resolución administrativa para promover ante el Pleno del Ayuntamiento se autorice la regularización de los predios o fraccionamientos y apruebe el convenio correspondiente; y*
- II.** *Turnar al Presidente Municipal el proyecto de resolución administrativa y el expediente para que sean sometidos a la consideración del Ayuntamiento, a efecto de que se declare y autorice la regularización formal del predio o fraccionamiento y apruebe el convenio de regularización, de conformidad con las normas reglamentarias relativas a la presentación de iniciativas y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.*

Artículo 27. *Con base en el proyecto de resolución y el expediente de regularización que sea turnado al Pleno, se declarará y autorizará la regularización formal del predio o fraccionamiento para los efectos de:*

- I.** *Formalizar la afectación de los bienes de dominio público y su titulación;*
- II.** *Autorizar el inicio del procedimiento de titulación a los poseedores de predios o lotes de propiedad privada;*
- III.** *Determinar que los predios o lotes de propiedad privada cuya posesión legal no se acredite o no se solicite su titulación, transcurrido el plazo de seis meses posteriores a la publicación de la resolución, serán predios o lotes sin titular, los cuales el Ayuntamiento declarará como bienes de dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales; y*
- IV.** *Disponer que el dominio de los predios o lotes sin titular, se otorgará al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.*

Artículo 28. *La resolución del Ayuntamiento deberá:*

- I.** *Inscribirse ante el Registro Público;*
- II.** *Publicarse, en forma abreviada, en la Gaceta Municipal o en su defecto, en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco” o en los estrados de la Presidencia Municipal y en la Delegación Municipal que corresponda, por tres días; y*
- III.** *Notificarse a la Procuraduría, y de ser el caso al propietario del predio y a la asociación vecinal, mediante publicación en los estrados de la Presidencia Municipal, por tres días.”*

3. Asimismo, el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, con el que concluyó su procedimiento, conforme a su Capítulo IV relativo “Del Procedimiento de Regularización” establece lo siguiente:

“Artículo 25. *La Comisión, por conducto del Secretario Técnico, se cerciorará de que en los predios o fraccionamientos en los que se pretende la regularización, no se actualice alguno de los impedimentos contemplados en el artículo 14 de la Ley.*

La manifestación del Secretario Técnico, referida en el párrafo anterior, deberá constar por escrito, por lo que será parte integral del expediente del Procedimiento de Regularización.

Artículo 26. *El Procedimiento Administrativo de Regularización, se iniciará con la solicitud que se presente a la Comisión por conducto del Secretario Técnico, debiendo acompañar el documento del que se desprenda la titularidad del predio original.*

La solicitud a que se refiere el párrafo anterior podrá realizarse a través de cualquiera de los siguientes actos:

- I.** *Acuerdo del Ayuntamiento;*
- II.** *Promoción del Ejecutivo del Estado;*
- III.** *Solicitud de las asociaciones vecinales o asociaciones civiles de vecinos que estén debidamente reconocidas por el Ayuntamiento de conformidad con el Reglamento de Participación Ciudadana para la Gobernanza del Municipio de Zapopan, Jalisco o en proceso de ser reconocida;*

- IV.** *Solicitud del titular del fraccionamiento o predio de propiedad privada a regularizar;*
- V.** *Promoción del Instituto Jalisciense de la Vivienda, de los organismos o de las entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento;*
- VI.** *Solicitud del organismo público descentralizado operador de los servicios que se administran en los predios cuya regularización se solicita; y*
- VII.** *Acuerdo o promoción de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia.*

Artículo 27. *La identificación de la titularidad original del fraccionamiento o predio de propiedad privada propuesto como objeto de regularización, además de los documentos contemplados en el artículo 16 de la Ley, podrá realizarse también mediante actuaciones judiciales en las que ya exista sentencia ejecutoriada en la que precisamente se reconozca fehacientemente la titularidad del fraccionamiento o predio al menos con la calidad de poseionario a título de dueño.*

Artículo 31. *Después de que se hayan realizado las publicaciones señaladas en el artículo anterior, y el Secretario Técnico se haya cerciorado de que en los fraccionamientos o predios de propiedad privada que se pretenden regularizar, no se actualice alguno de los impedimentos contemplados en el artículo 14 de la Ley, el Presidente de la Comisión dará cuenta a ésta de los expedientes para su estudio, análisis y resolución y en su caso, acordar solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano que emita el dictamen de procedencia.*

Los expedientes se integrarán con los siguientes elementos:

- a)** *La solicitud de regularización;*
- b)** *El documento de identificación de la titularidad original del fraccionamiento o predio de propiedad privada a regularizar;*
- c)** *Los estudios con elementos técnicos, económicos y sociales, y la opinión de la Dirección;*
- d)** *La certificación del Secretario del Ayuntamiento respecto a las publicaciones hechas en los estrados de conformidad a lo establecido en el artículo 19 de la Ley; y*
- e)** *Copia de la Gaceta Municipal en la cual se publicó el inicio del procedimiento de regularización.*

Artículo 32. *La Comisión analizará y en su caso, aprobará el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los siguientes efectos:*

- I.** *Aprobar la procedencia de regularización del predio o fraccionamiento;*
- II.** *En los casos de regularización de predios, realizar y aprobar el levantamiento topográfico, donde se identifique el inmueble, su polígono y en su caso, la aceptación de sus colindantes; y*
- III.** *En los casos de regularización de fraccionamientos, formular y autorizar el proyecto definitivo de urbanización, con los elementos que indica la Ley; e individualizar e identificar los lotes objeto de regularización y a los respectivos titulares.*

Artículo 33. *La realización y aprobación del levantamiento topográfico a que se refiere la fracción II del artículo 21 de la Ley se hará por conducto de la Dirección.*

Artículo 34. *La formulación y autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización a que se refiere la fracción III del artículo 21 de la Ley se hará por conducto de la Dirección.*

Artículo 35. Los Proyectos Definitivos de Urbanización para la regularización de fraccionamientos de propiedad privada se integrarán en los términos de lo establecido en el artículo 22 de la Ley.

Artículo 36. El Proyecto Definitivo de Urbanización para la regularización de áreas de cesión para destinos, o predios de dominio público, se integrará en los términos de lo establecido en el artículo 23 de la Ley, debiendo observar además lo estipulado en el artículo 70 del Reglamento.

Artículo 37. A fin de proveer o complementar las áreas de cesión para destinos, correspondientes al fraccionamiento o predio objeto de la acción de regularización, se deberá atender a las disposiciones contenidas en el artículo 24 de la Ley.

Artículo 38. La aprobación por parte de la Comisión respecto a los créditos fiscales constituidos con motivo del Procedimiento de Regularización, a su vez surtirá efectos como autorización para que por conducto del Secretario Técnico se remita a la Sindicatura Municipal, en los términos de la fracción VII del artículo 13 del Reglamento, el expediente relativo al Procedimiento de Regularización, para su revisión y para la elaboración del Convenio de Regularización.

Así mismo, las consideraciones a que se refiere el artículo 29 de la Ley deberán ser aprobadas por la Comisión, lo anterior para efectos de que las mismas queden estipuladas en el Convenio de Regularización.

Artículo 39. Una vez que la Sindicatura Municipal reciba el expediente relativo al Procedimiento de Regularización, procederá a revisar que esté debidamente integrado, y de ser así, llevará acabo la elaboración del Convenio de Regularización, observando para ello lo establecido en el artículo 25 de la Ley, así como lo aprobado por la Comisión en los términos del párrafo Segundo del artículo anterior.

En caso de que el expediente a que se refiere el párrafo anterior no esté debidamente integrado, la Sindicatura Municipal informará de ello al Secretario Técnico, debiendo detallarle a éste los puntos que deben ser subsanados o aclarados a fin de que resulte procedente la elaboración del Convenio.

Artículo 40. Una vez elaborado el Convenio a que se refiere el artículo anterior, la Sindicatura Municipal remitirá éste al Secretario Técnico.

Artículo 41. Una vez que la Sindicatura Municipal remita el Convenio de Regularización, la Comisión, por conducto del Secretario Técnico, elaborará el Proyecto de Resolución Administrativa, y lo turnará al Presidente Municipal junto con el Convenio de Regularización y con el correspondiente expediente, lo anterior para efectos de que presente Iniciativa ante el Pleno del Ayuntamiento a fin de que se declare y autorice la regularización formal del fraccionamiento o predio de propiedad privada y se apruebe el convenio de regularización.

Al presentarse la Iniciativa a que se refiere el párrafo que antecede, deberá anexarse a ésta en original el Convenio de Regularización, el Proyecto de Resolución Administrativa, así como todos los documentos que integraron el expediente bajo resguardo del Secretario Técnico.

Artículo 42. Con base en el proyecto de resolución y el expediente de regularización que sea turnado al Pleno, se declarará y autorizará la regularización formal del predio o fraccionamiento para los efectos de:

- I.** Formalizar la afectación de los bienes de dominio público y su titulación;
- II.** Autorizar el inicio del procedimiento de titulación a los poseedores de predios o lotes de propiedad privada;
- III.** Determinar que los predios o lotes de propiedad privada cuya posesión legal no se acredite o no se solicite su titulación, transcurrido el plazo de seis meses posteriores a la publicación de la resolución, serán predios o lotes sin titular, los cuales el Ayuntamiento declarará como bienes de dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales;

- IV.** Disponer que el dominio de los predios o lotes sin titular, se otorgará al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.
- V.** Ordenar la apertura de cuentas catastrales; y+
- VI.** Solicitar, en su caso, el Registro de la Resolución de Regularización, como primera inscripción ante el Registro Público, conforme al artículo 5 fracción VIII de la Ley.

Artículo 43. *Habiéndose declarado y autorizado la regularización formal del fraccionamiento o predio de propiedad privada, el cumplimiento de los actos a que se refiere el artículo 28 de la Ley será por conducto del Secretario del Ayuntamiento.*

Cualquiera de los integrantes de la Comisión comprendidos en las fracciones I, II, III, IV, V y VI del artículo 10 del Reglamento, podrá solicitar al Secretario del Ayuntamiento que le expida copia certificada de todo expediente en que se haya declarado y autorizado la regularización formal del fraccionamiento o predio de propiedad privada.

Al margen del cumplimiento de los actos a que se refiere el párrafo primero, el Secretario del Ayuntamiento remitirá al Secretario Técnico de la Comisión el Convenio de Regularización aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, lo anterior para efectos de que recabe las firmas de los servidores públicos y de los particulares que los suscribirán.

Los servidores públicos que deben signar los Convenios de Regularización son el Presidente Municipal, el Síndico Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el Tesorero Municipal, el Coordinador General de Gestión Integral de la Ciudad, el Secretario Técnico de la Comisión y el Procurador de Desarrollo Urbano en los casos que lo establezca la Ley.

Artículo 44. *La publicación a que se refiere la fracción II del artículo 28 de la Ley, deberá contener como prevención a los poseedores a título de dueño de los lotes, el apercibimiento que de no solicitar ante la Comisión, o de no acreditar ante ésta la posesión del lote en los términos que lo señala la Ley y el Reglamento, ello dentro de un plazo de seis meses posteriores a dicha publicación, el Secretario del Ayuntamiento procederá entonces de conformidad al artículo 44 fracciones II y III de la Ley, por lo que identificará e inventariará los lotes sin titular, y en consecuencia solicitará al Registro Público de la Propiedad que dichos lotes se inscriban a favor del Instituto Jalisciense de la Vivienda, o en su caso, al Municipio para la prestación de servicios públicos, o a los Organismos o Entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.*

Artículo 45. *El acta a que se refiere la fracción III del artículo 30 de la Ley será emitida por el Secretario del Ayuntamiento.*

Artículo 46. *La solicitud a que se refiere la fracción I del artículo 31 de la Ley será responsabilidad del Secretario del Ayuntamiento.*

Artículo 47. *En términos de lo establecido en el artículo 3 fracción XIV del Reglamento, el plano a que se refiere tanto la fracción III del artículo 31, como la fracción I del artículo 32 de la Ley, será autorizado por la Dirección.*

Artículo 48. *El acta a que se refiere el inciso c) de la fracción II del artículo 32 de la Ley, será emitida por el Secretario del Ayuntamiento.*

Artículo 49. *Cuando no sea aceptada la solicitud de regularización, y los promoventes consideren que fueron afectados en sus derechos por inobservancia de las disposiciones de la Ley o del Reglamento, podrán interponer los recursos establecidos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.*

Artículo 50. *La presentación a la Comisión de los documentos a que se refiere el artículo 39 de la Ley será por conducto del Secretario Técnico.*

Todos los documentos deberán ser presentados en original o en copia certificada por fedatario público o por servidor público facultado legalmente para ello.

Artículo 51. *Si alguna persona se opone al Procedimiento de Regularización en términos del artículo 39 de la Ley y del artículo anterior, el Secretario Técnico deberá imponer de ello a todos y cada uno de los integrantes de la Comisión comprendidos en las fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII del artículo 10 del Reglamento.*

La oposición referida en el párrafo que antecede tendrá como efecto que la Comisión, por conducto del Secretario Técnico, tenga por suspendido el Procedimiento de Regularización, quedando a salvo los derechos de los interesados para que los hagan valer por la vía que de conformidad a la legislación aplicable resulte procedente.”

4. Asimismo, y para el caso en concreto, el citado Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, establece en su “Artículo Tercero Transitorio”, lo siguiente:

“Artículo Tercero. Los procedimientos administrativos de regularización y de titulación que hayan sido iniciados durante la vigencia del Reglamento de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, podrán continuar su substanciación de conformidad a éste o continuar su substanciación en la etapa en la que se encuentren de conformidad con el presente Reglamento, a petición expresa del particular.”

5. En virtud de todo lo anteriormente vertido, los Regidores integrantes de las suscritas Comisiones, con las facultades conferidas por el artículo 42 fracción III y 50 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, consideramos procedente declarar y autorizar la Regularización Formal del predio denominado “Terra Gómez” (Los Ciruelos), en virtud de que el procedimiento de regularización se ha cumplido de conformidad con lo establecido en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y conforme a lo dispuesto por el Reglamento de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, vigente al momento del inicio del trámite de regularización, así como, en el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, con el que culminó dicho procedimiento. Lo anterior, toda vez que de acuerdo a la dictaminación realizada por la COMUR, en la especie se ha acreditado el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos.

En consecuencia de todo lo anteriormente expuesto y fundado y de conformidad con lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; por el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en los artículos 1, 2, 3, y demás aplicables de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como a los artículos 1, 3, 31, 32, 33, 34, 35, 42 fracción III, 50 y demás aplicables del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, los Regidores integrantes de las Comisiones señaladas en el proemio del presente dictamen, nos permitimos proponer a la consideración de este Ayuntamiento en Pleno, los siguientes puntos de

ACUERDOS:

PRIMERO.- Se declara formalmente regularizado el predio denominado “**Terra Gómez**”(Los Ciruelos), ubicado en la calle Leona Vicario al oriente de la Carretera Santa Lucia-Venta del Astillero, Municipio de Zapopan, Jalisco, con una superficie física de 3,447.00 m² (tres mil cuatrocientos cuarenta y siete metros cuadrados), en virtud de que el procedimiento de regularización se ha cumplimentado cabalmente ante la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco (COMUR), conforme a lo dispuesto por la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, por el Reglamento de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, ordenamiento con el que se inició el trámite de regularización y lo dispuesto en el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios

Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, con el que se concluyó dicho trámite de regularización.

Se aprueba el crédito fiscal de la regularización a cargo del poseionario del predio denominado “Terra Gómez” (Los Ciruelos), que obra en el expediente de regularización, actualizándose su monto respecto a los establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2019, el cual en su artículo 83 fracción tercera, inciso a), dispone:

“**Artículo 83.** Las personas físicas o jurídicas que pretendan cambiar el régimen de propiedad individual a condominio, dividir o transformar terrenos en lotes, en los cuales se implique la realización de obras de urbanización, así como cualquier acción urbanística, deberán obtener la licencia correspondiente y pagar previamente los derechos conforme a la siguiente:

III. Por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría:

a) Inmuebles de uso habitacional: \$78.00”

Así mismo, de conformidad al cálculo del crédito fiscal relatado en el antecedente número 5, corresponde el pago de \$1,170.00 (mil ciento setenta pesos 00/100 M.N.), por la subdivisión del predio a regularizar en 15 fracciones, 13 de ellas destinadas a casa habitación y dos utilizadas como servidumbres de paso a aquellas o calles.

El pago anterior deberá cubrirse en 1 una parcialidad a los 30 treinta días posteriores a la fecha de la emisión del presente Acuerdo.

En caso de incumplimiento por parte de los poseionarios respecto a las obligaciones contraídas en lo relativo a créditos fiscales, constituirá impedimento para efectos de iniciar o continuar el procedimiento de titulación de su predio, establecido en el Capítulo Cuarto de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; lo anterior sin perjuicio de los demás cargos y sanciones que resulten aplicables, en términos de la legislación vigente.

Notifíquese a la Tesorería Municipal y a la Dirección de Ingresos, con relación al crédito fiscal que genera esta acción urbanística, para efecto de que den seguimiento a su pago.

SEGUNDO. Notifíquese el presente Acuerdo a la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco (COMUR), por conducto del Secretario Técnico y Director de Ordenamiento del Territorio, Arquitecto Jorge G. García Juárez, para su conocimiento y efectos legales procedentes, con motivo de la Regularización Formal del en cuestión.

TERCERO. Notifíquese con copia de la presente resolución al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Jalisco, para su conocimiento e inscripción, por haberse dado la incorporación mediante el Procedimiento de Regularización, conforme a lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

CUARTO. Comuníquese con copia del presente Acuerdo al Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, para su conocimiento y efectos legales conducentes.

QUINTO. Hágase del conocimiento el presente acuerdo al titular de la Dirección de Catastro Municipal, para que realice la apertura de la cuenta predial individual.

SEXTO. Notifíquese el presente Acuerdo a los titulares de la Dirección de Ordenamiento del Territorio y a la Jefatura de la Unidad de Patrimonio adscrita a la Dirección de Administración, para su conocimiento y efectos legales conducentes.

SÉPTIMO. Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación de la presente resolución, la publique por una sola vez, en forma abreviada en la Gaceta Municipal; así mismo publique durante 3 días hábiles en los Estrados de la Secretaría (*Presidencia Municipal*) o en la Delegación Municipal que correspondan, lo anterior de conformidad con los artículo 28 fracción II de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

OCTAVO.- Notifíquese a la Ciudadana Jacoba Olivares Pérez, en su carácter de poseionaria y al Delegado Municipal del Poblado de la Venta del Astillero, mediante publicación en los Estrados de la Presidencia por tres días, para su conocimiento y efectos procedentes, conforme al artículo 28 fracción III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

NOVENO.- Se faculta a los ciudadanos PRESIDENTE MUNICIPAL, al SÍNDICO MUNICIPAL, al SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, para que suscriban la documentación inherente al cumplimiento del presente Acuerdo.

A T E N T A M E N T E
“ZAPOPAN, TIERRA DE AMISTAD, TRABAJO Y RESPETO”
“2019, AÑO DE LA IGUALDAD DE GÉNERO EN JALISCO”
**LAS COMISIONES COLEGIADAS Y PERMANENTES DE
DESARROLLO URBANO
25 DE SEPTIEMBRE DE 2019**

ABEL OCTAVIO SALGADO PEÑA
A FAVOR

JOSÉ HIRAM TORRES SALCEDO
AUSENTE

DENISSE DURÁN GUTIÉRREZ
A FAVOR

ANA CECILIA PINEDA VALENZUELA
A FAVOR

JOSÉ ANTONIO DE LA TORRE BRAVO
A FAVOR

MARCELA PARAMO ORTEGA
A FAVOR

RAFAEL MARTÍNEZ RAMÍREZ
AUSENTE

MIGUEL SAINZ LOYOLA
A FAVOR

SERGIO BARRERA SEPÚLVEDA
A FAVOR

LAURA GABRIELA CÁRDENAS RODRÍGUEZ
A FAVOR

IVÁN RICARDO CHÁVEZ GÓMEZ
A FAVOR

MÓNICA PAOLA MAGAÑA MENDOZA
A FAVOR

MOVILIDAD URBANA Y CONURBACIÓN
24 DE OCTUBRE DE 2019

MELINA ALATORRE NÚÑEZ
A FAVOR

CARLOS GERARDO MARTÍNEZ DOMÍNGUEZ
A FAVOR

ANA CECILIA PINEDA VALENZUELA
A FAVOR

MARCELA PÁRAMO ORTEGA
AUSENTE

IVÁN RICARDO CHÁVEZ GÓMEZ
AUSENTE

MARÍA GÓMEZ RUEDA
A FAVOR

Presidente Municipal Jesús Pablo Lemus Navarro

(Rúbrica)

Regidor y Síndico Rafael Martínez Ramírez

Regidora Melina Alatorre Núñez

Regidor Miguel Sainz Loyola

Regidor Sergio Barrera Sepúlveda

Regidora Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez

Regidor Iván Ricardo Chávez Gómez

Regidor José Antonio de la Torre Bravo

Regidora Graciela de Obaldía Escalante

Regidora Denisse Durán Gutiérrez

Regidora María Gómez Rueda

Regidora Mónica Paola Magaña Mendoza

Regidora Marcela Páramo Ortega

Regidora Ana Cecilia Pineda Valenzuela

Regidora Wendy Sofía Ramírez Campos

Regidor Oscar Javier Ramírez Castellanos

Regidor Carlos Gerardo Martínez Domínguez

Regidor Abel Salgado Peña

Regidor José Hiram Torrez Salcedo

Secretario del Ayuntamiento José Luis Tostado Bastidas

(Rúbrica)

HOJA SIN TEXTO

HOJA SIN TEXTO



Gaceta Municipal Ayuntamiento de Zapopan, medio oficial de publicación del Municipio de Zapopan, Jalisco. Hidalgo No. 151 Cabecera Municipal, C.P. 45100. Responsables de la publicación, L.A.E. Jesús Pablo Lemus Navarro, Presidente Municipal, Mtro. José Luis Tostado Bastidas, Secretario del Ayuntamiento. Responsable de la edición (formato), elaboración y distribución C. Sofía Camarena Niehus, Directora del Archivo General del Municipio. Dr. Luis Farah No. 1080, Col. Los Paraísos. Tel. 38 18 22 00, Ext. 1640.

Si desea consultar la Gaceta Municipal de manera digital ingrese a la página www.zapopan.gob.mx/leyes-reglamentos/gacetas-municipales/