



SE AUTORIZA Y SE DECLARA REGULARIZADO EL PREDIO
"SAN CRISTÓBAL 264, LAGOS DEL COUNTRY EN EL
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.



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 HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS, 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 irregular denominado **“San Cristóbal 264, Lagos del Country”, en este Municipio de Zapopan, Jalisco**, 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, y lo dispuesto en el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, 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 24,985/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 aboga 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 1º establece que el presente 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 en el Estado de Jalisco.

3. Que con fecha 08 ocho de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, se instaló la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco (COMUR), conforme al artículo 5º fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y la cual en su artículo 11 le corresponde 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. Bajo este tenor, en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento que tuvo verificativo el día 10 diez de noviembre de 2021 dos mil veintiuno, se dio cuenta al Pleno del Ayuntamiento con la Iniciativa presentada por el Presidente Municipal Juan José Frangie Saade, mediante la cual hace suyo el

oficio número 0500/DRRT/144/2021, suscrito por el Director General Jurídico y Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), Juan Pablo Etchegaray Rodríguez, por el cual informa que en virtud de haber concluido el proceso dentro de la Comisión Municipal de Regularización del predio irregular denominado San Cristóbal 264, Lagos del Country, se solicita se lleve a cabo por el H. Ayuntamiento la Declaratoria Formal de Regularización de conformidad con lo establecido por 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 el expediente del predio objeto de la solicitud, el cual consta de los siguientes documentos:

1. Original del escrito de solicitud de regularización, recibido por la Dirección de Ordenamiento del Territorio, el 09 nueve de octubre de 2018 dos mil dieciocho.
2. Copia simple de Constancia de posesión, de fecha 30 treinta de septiembre de 1993 mil novecientos noventa y tres.
3. Copia de recibo predial, de fecha 05 cinco de enero de 2018 dos mil dieciocho.
4. Copia simple de la Gaceta Municipal de la publicación del inicio del procedimiento de regularización, de fecha 21 veintiuno de febrero de 2019 dos mil diecinueve.
5. Original de la Certificación de la publicación en los Estrados de Presidencia por parte del Secretario del Ayuntamiento, de fecha 25 de febrero de 2019.
6. Original del Estudio de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales, de fecha 10 diez de julio de 2019 dos mil diecinueve.
7. Original de la Verificación del Área a Regularizar, de fecha 12 doce de julio de 2019 dos mil diecinueve.
8. Original del Análisis, Estudio y Resolución del Procedimiento, de fecha 06 seis de agosto de 2019 dos mil diecinueve.
9. Original del Dictamen de Procedencia de la Acción de Regularización emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), de fecha 10 diez de septiembre de 2019 dos mil diecinueve.
10. Original del Levantamiento Topográfico (planos validados el 13 trece de mayo de 2021 dos mil veintiuno, por el Director de Ordenamiento del Territorio)
11. Original del cálculo de los créditos fiscales, de fecha 29 veintinueve de julio de 2021 dos mil veintiuno.

5. De conformidad con el oficio número 11403/2019/REG/2-090, de fecha 11 once de febrero de 2019 dos mil diecinueve, se dio Inicio el Procedimiento de Regularización del Asentamiento “San Cristóbal 264, Lagos del Country, en este Municipio de Zapopan, Jalisco, bajo expediente F/018/18, publicado en la Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, con fecha 21 veintiuno de febrero de 2019 dos mil diecinueve, conforme al artículo 19 párrafo 2 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y al Artículo 30 del Reglamento de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, expediente mediante el cual se hace constar lo siguiente:

SOLICITUD: El día 11 once de octubre de 2018 dos mil dieciocho, fue recibida en la Dirección de Ordenamiento del Territorio la solicitud de regularización dirigida a la Comisión Municipal de Regularización por parte de los CC. José Luis Copado Gallegos, Efrén Rivas Luna y Josefina López, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero de la Asociación Vecinal de Jardines de los Belenes, respectivamente, y de la C. Ana Bertha Gallegos Castillo, en su carácter de poseedor.

ANTECEDENTES DE PROPIEDAD: de fecha 30 treinta de septiembre de 1993 mil novecientos noventa y tres, constancia de posesión expedida por el Comisariado Ejidal de Zoquipan, a la C. Ana Bertha Gallegos Castillo, por una superficie de 114.00 m²

ANTECEDENTES DE CATASTRO: cuenta predial 1114216958, clave catastral 12014J0-267-0064-0000, a nombre de Gallegos Castillo Ana Bertha.

NOMBRE DEL ASENTAMIENTO: SAN CRISTÓBAL 264, LAGOS DEL COUNTRY.

DESCRIPCIÓN DEL PREDIO CONFORME A SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN:
Predio de propiedad particular denominado “San Cristóbal 264 Lagos del Country” ubicado en la Municipalidad de Zapopan, Jalisco, con una superficie de 113.00 m² (ciento trece metros cuadrados) con las siguientes medidas y linderos:

Al Norte: en 22.30 m. (veintidós punto treinta metros);
Al Sur: en 22.10 m. (veintidós punto diez metros);
Al Oriente: en 5.14 m. (cinco punto catorce metros); y
Al Poniente: en 5.00 m. (cinco metros).

La superficie física real del predio es de 111.86 m² (ciento once punto ochenta y seis metros cuadrados), con las siguientes medidas y linderos:

Al Norte: en 22.67 m. (veintidós punto sesenta y siete metros);
Al Sur: en 22.43 m. (veintidós punto cuarenta y dos metros);
Al Oriente: en 5.11 m. (cinco punto once metros); y
Al Poniente: en 4.88 m (cuatro punto ochenta y ocho metros).

6. Que conforme al “Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales”, de fecha 10 diez de julio de 2019 dos mil diecinueve, emitido por el Director de Ordenamiento del Territorio y entonces Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), manifestó que toda vez que se procedió a realizar el análisis de los elementos señalados, se considera **FAVORABLE** la regularización del predio, y dado que es un asentamiento humano que se encuentra consolidado, se recomienda inicie el trámite ante la Comisión Municipal de Regularización COMUR, para dar seguimiento con el mismo.

7. Asimismo, con fecha 12 doce de julio de 2019 dos mil diecinueve, el Director de Ordenamiento del Territorio y entonces Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), informó el resultado de la “Verificación del Área a Regularizar” (Predio denominado San Cristóbal 264, Lagos del Country), manifestando que dicho predio no se encuentra en los supuestos contemplados en el artículo 14 fracciones I, II y III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, el cual dispone lo siguiente:

“Artículo 14. No se promoverá la regularización ni se autorizarán acciones de conservación o mejoramiento, en predios o fraccionamientos para su utilización en:

- I.** Suelo no urbanizable, como son las áreas en donde se encuentren fallas geológicas, depósitos de materiales peligrosos o rellenos sin consolidación;
- II.** Bienes del dominio público, como son los escurrimientos naturales, vías de comunicación, redes generales de energía, áreas de preservación ecológica o las áreas de protección al patrimonio arqueológico y sus áreas de restricción o zonas intermedias de salvaguarda; y
- III.** En cualquier otra área en donde por disposición de ley o sus reglamentos, no esté permitido el asentamiento humano.

En todo caso, la Comisión deberá verificar que las áreas sujetas a regularización no se encuentren contempladas dentro de las zonas previstas en los Atlas de Riesgo Municipal o Estatal.”

8. En virtud de lo anteriormente señalado y en cabal cumplimiento a la normatividad vigente para el caso en concreto, la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco, (COMUR) emitió con fecha 06 seis de agosto de 2019 dos mil diecinueve, el “Estudio, Análisis y Resolución del Procedimiento de Regularización del Predio Urbano San Cristóbal 264, Lagos del Country, ubicado en el Municipio de Zapopan, Jalisco, el cual resuelve entre otras cosas, lo siguiente:

“...

SEGUNDO.- Que una vez realizado el estudio y análisis del expediente COMUR F-018/18 se **RESUELVE** como procedente el inicio del procedimiento administrativo de regularización del predio urbano descrito en el antecedente 1.

TERCERO.- Por tanto esta Comisión acuerda en los términos del Artículo 20 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y Artículos 13 y 31 del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal número 82, Volumen XXIII, Segunda Época, el 14 de diciembre de 2016, remítase el presente Estudio, Análisis y Resolución a la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado, para su revisión y en su caso, emita el Dictamen de Procedencia.

...”

No obstante lo anterior, cabe resaltar que dentro del punto número 4 cuatro del apartado de “Antecedentes” de este documento se hace constar lo siguiente.

“Que 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, que son administrados por los organismos operadores, además de que está clasificado como URBANO mediante la cuenta predial 1114216958.

Por lo anterior, se reconoce y se emite Declaratoria de Suelo Urbanizado, en cumplimiento a lo establecido por el artículo 24 fracción III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y el artículo 37 del Reglamento para la Regularización y Titulación de predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco...”

En consecuencia de lo anterior, se emite resolución PROCEDENTE del inicio del procedimiento administrativo de regularización.

9. Como consecuencia de lo anterior, obra agregado al presente expediente el Dictamen de Procedencia de la Acción Urbanística de Objetivo Social y de Mejoramiento Urbano Para la Regularización y Titulación del Predio Irregular de Propiedad Privada denominado “San Cristóbal número 264, Lagos del Country”, ubicado en el Municipio de Zapopan, Jalisco, emitido por el Titular de la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco (PRODEUR), Jonatán Obed Martínez Jaramillo, de fecha 10 diez de septiembre de 2019 dos mil diecinueve, por el cual se considera PROCEDENTE.

10. Asimismo, forma parte integrante del expediente, el cálculo de créditos fiscales de fecha 29 veintinueve de julio de 2021 dos mil veintiuno del predio urbano denominado “San Cristóbal 264, Lagos del Country”, en el que refiere que la densidad de población del predio está determinada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito ZPN-1 “Zapopan Centro”, la cual está clasificada como AU-RNAT-PP-PC/H4-H (Área Urbana - Transición de Renovación Urbana-Área de Protección del Patrimonio Cultural, Densidad Alta Plurifamiliar Horizontal).

Señalándose a su vez, que el predio se localiza en 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, encontrándose a su vez pagando predial como URBANO mediante la cuenta predial 1114216958, además de que en términos del artículo 41 del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, NO se requiere la realización del Convenio para la Ejecución de las Obras de Infraestructura y Equipamiento Faltantes, Incompletas o Deficientes.

De lo anterior, y respecto a los créditos fiscales por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría: inmuebles de uso habitacional, se propone que el pago sea cubierto al 100% (ciento por ciento), debiéndose cubrir dicho pago en 1 una sola exhibición y proporcionalmente a la parte alícuota de cada lote, a los 30 treinta días naturales a partir de la fecha de notificación de la Resolución de Regularización por parte del Ayuntamiento y conforme a la Ley de Ingresos vigente.

Propuesta de cálculo de créditos fiscales:

Ley de Ingresos 2021 Derechos y Servicios	Costo conforme Ley de Ingresos Vigente	Monto
Artículo 83 Fracción III. A). Por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría: Inmuebles de uso habitacional	\$84.00 X 1 lote	\$ 84.00
Total		\$ 84.00

En virtud de los antecedentes señalados en este apartado, los Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano y de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, 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, 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;*
- VII.** *Acuerdo o promoción de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia; y*

VIII. Acuerdo o promoción del Presidente Municipal, 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 posesionario 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, modificará, rechazará o certificará que transcurrió el plazo establecido para recibir el Dictamen de Procedencia de Regularización que presente o debía presentar la Procuraduría, y en su caso, proponer las modificaciones que considere necesarias, atendiendo al interés social, 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 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 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 los artículos 3 y 24 de la Ley.*

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

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.

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, 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.*

Si el expediente no está 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, la Comisión, por conducto del Secretario Técnico, elaborará el Proyecto de Resolución Administrativa, y lo turnará al Presidente Municipal junto con el Convenio 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.*

Al presentarse la iniciativa a que se refiere el párrafo que antecede, deberá anexarse a ésta en original el Convenio, 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 a la VII 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 aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, lo anterior para efectos de que recabe las firmas de los servidores públicos y de los particulares que suscribirán dicho documento.

Los servidores públicos que deben signar los Convenios son el Presidente Municipal, el Síndico Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el Tesorero Municipal, y el Secretario Técnico de la Comisión.

Artículo 44. La publicación a que se refiere la fracción II del artículo 28 de la Ley, deber de contener como prevención a los poseionarios 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. 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 a la VIII 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. Que en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de fecha 28 veintiocho de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno, se aprobó la expedición del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, y el Reglamento de la Administración Pública Municipal de Zapopan, Jalisco, mismos que fueron publicados para su entrada en vigor en las siguientes Gacetas Municipales:

* Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, Gaceta Municipal número 106, Segunda Época, Volumen XXVIII, publicada el día 29 veintinueve de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno.

* Reglamento de la Administración Pública Municipal de Zapopan, Jalisco, Gaceta Municipal número 105, Segunda Época, Volumen XXVIII, publicada el día 29 veintinueve de septiembre del año 2021 dos mil veintiuno.

Por tal razón, el cambio de denominación de las Comisiones Colegiadas y Permanentes que se citan conforme al reglamento anterior, así como la denominación de diversas dependencias de la administración pública municipal, se entiende que sus facultades son conforme a los ordenamientos vigentes anteriormente señalados.

5. En virtud de todo lo anteriormente vertido, los Regidores integrantes de las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano y de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, con las facultades conferidas por los artículos 46y 50 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, consideramos procedente declarar y autorizar la Regularización formal del predio denominado “San Cristóbal 264, Lagos del Country”, 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 el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco. Lo anterior, toda vez que de acuerdo a la dictaminación realizada por la COMUR, 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 lo relativo a la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco; así como, los artículos 3º, 19, 35, 36, 37, 40, 46 y 50 y demás relativos aplicables del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, las Comisiones Colegiadas y Permanentes de Desarrollo Urbano y de Hacienda, Patrimonio y Presupuestos, nos permitimos proponer a la consideración de este Ayuntamiento en Pleno, los siguientes puntos de

ACUERDO:

PRIMERO. Se declara y autoriza formalmente regularizado el predio denominado “**San Cristóbal 264, Lagos del Country**”, en el **Municipio de Zapopan, Jalisco**, en virtud de que el

procedimiento de regularización se ha cumplimentado cabalmente ante la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco (COMUR), con una superficie de 111.86 m² (ciento once punto ochenta y seis metros cuadrados), conforme con lo dispuesto por la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y en el Reglamento para la de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco.

Se aprueba el crédito fiscal de la regularización a cargo del poseionario del predio denominado “San Cristóbal 264, Lagos del Country”, en el Municipio de Zapopan, Jalisco, mismo que se propone en este dictamen y que obra agregado en el presente expediente de regularización, actualizándose su monto respecto a los establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2022.

En caso de incumplimiento por parte del poseionario respecto a las obligaciones contraídas en lo relativo al crédito fiscal, constituirá impedimento para efectos de iniciar o continuar el procedimiento de titulación del 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, para su conocimiento y efectos correspondientes 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 General Jurídico, Licenciado Juan Pablo Etchegaray Rodríguez, para su conocimiento y efectos legales procedentes, con motivo de la regularización formal del predio del predio denominado “San Cristóbal 264, Lagos del Country”, en el Municipio de Zapopan, Jalisco.

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 (PRODEUR), 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 catastral correspondiente al lote identificado como San Cristóbal 264, Lagos del Country.

SEXTO. Notifíquese el presente Acuerdo al Titular de la Dirección de Ordenamiento del Territorio, así como 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 los CC. José Luis Copado Gallegos, Efrén Rivas Luna y Josefina López, en su carácter de Presidente, Secretario y Tesorero de la Asociación Vecinal de Jardines de los Belenes, respectivamente, así como de la C. Ana Bertha Gallegos Castillo, en su carácter de poseedora para su conocimiento y efectos correspondientes, 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 y a la 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”
**LA COMISIÓN COLEGIADA Y PERMANENTE DE
DESARROLLO URBANO
15 DE FEBRERO DE 2022**

ESTEFANÍA JUÁREZ LIMÓN
A FAVOR

DULCE SARAHÍ CORTES VITE
A FAVOR

JOSÉ PEDRO KUMAMOTO AGUILAR
A FAVOR

ANA LUISA RAMÍREZ RAMÍREZ
A FAVOR

OMAR ANTONIO BORBOA BECERRA
A FAVOR

EMMANUEL ALEJANDRO PUERTO COVARRUBIAS
A FAVOR

IVÁN RICARDO CHÁVEZ GÓMEZ
AUSENTE

MELINA ALATORRE NÚÑEZ
A FAVOR

FABIÁN ACEVES DÁVALOS
A FAVOR

GABRIELA ALEJANDRA MAGAÑA ENRÍQUEZ
A FAVOR

NANCY NARALY GONZÁLEZ RAMÍREZ
A FAVOR

**HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS
22 DE FEBRERO DE 2022**

MANUEL RODRIGO ESCOTO LEAL
A FAVOR

ALBERTO URIBE CAMACHO
AUSENTE

JOSÉ PEDRO KUMAMOTO AGUILAR
A FAVOR

DULCE SARAHÍ CORTES VITE
AUSENTE

OMAR ANTONIO BORBOA BECERRA
AUSENTE

CLAUDIO ALBERTO DE ANGELIS MARTÍNEZ
A FAVOR

FABIÁN ACEVES DÁVALOS
A FAVOR

SANDRA GRACIELA VIZCAÍNO MEZA
AUSENTE

CINDY BLANCO OCHOA
A FAVOR

NANCY NARALY GONZÁLEZ RAMÍREZ
A FAVOR

Presidente Municipal Juan José Frangie Saade

(Rúbrica)

Regidor y Síndico Manuel Rodrigo Escoto Leal

Regidora Ana Luisa Ramírez Ramírez

Regidor Omar Antonio Borboa Becerra

Regidora Dulce Sarahí Cortés Vite

Regidor Iván Ricardo Chávez Gómez

Regidora Melina Alatorre Núñez

Regidora Sandra Graciela Vizcaíno Meza

Regidora Nancy Naral González Ramírez

Regidor Fabian Aceves Dávalos

Regidora Cindy Blanco Ochoa

Regidora Gabriela Alejandra Magaña Enríquez

Regidor Claudio Alberto De Angelis Martínez

Regidor José Miguel Santos Zepeda

Regidora Estefanía Juárez Limón

Regidor Alberto Uribe Camacho

Regidora Karla Azucena Díaz López

Regidor Emmanuel Alejandro Puerto Covarrubias

Regidor José Pedro Kumamoto Aguilar

Secretario del Ayuntamiento Graciela de Obaldía Escalante

HOJA SIN TEXTO

HOJA SIN TEXTO

