



Copa Zapopan de  
Ciclismo 2024

SE AUTORIZA LA REGULARIZACIÓN DE PREDIO "PUERTA  
DEL BOSQUE" EN EL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.



Gobierno de  
**Zapopan**

## 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 fraccionamiento irregular denominado 37/98 **Puerta del Bosque**, expediente F/037/98, 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 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 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 23 veintitrés de junio de 2023 dos mil veintitrés, 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/1218/2023, 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 fraccionamiento irregular denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, en este Municipio de Zapopan, Jalisco, se solicita se lleve a cabo por el 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:

*Copia de la solicitud regularización, recibida por la Dirección de Ordenamiento del Territorio, el 12 de junio de 2019.*

- 1. Copia del Acta del Comité por Causa de fecha 8 de marzo de 2023.*
- 2. Copia de las identificaciones del INE de los representantes del Comité por Causa.*
- 3. Copia de la Escritura 13,316 de fecha 9 de julio de 1992.*
- 4. Copia de la Escritura 10,804 de fecha 25 de junio de 1990.*
- 5. Copia del Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 9 de diciembre de 2010.*
- 6. Copia de la Publicación en la Gaceta Municipal de fecha 24 de junio de 2019.*
- 7. Copia de la Publicación en los Estrados de Presidencia de fecha 27 de junio de 2019.*
- 8. Original del Estudio de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales de fecha 2 de julio de 2019.*
- 9. Copia de la Verificación del Área a Regularizar de fecha 3 de julio de 2019.*
- 10. Copia del Dictamen de procedencia de la Acción de Regularización emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR) del fraccionamiento Puerta del Bosque, de fecha 18 de julio de 2005.*
- 11. Copia del Dictamen de procedencia de regularización de la COMUR, de fecha 23 de septiembre de 2005.*
- 12. Original del Proyecto Definitivo (4 planos; polígono general, vialidades, y áreas de cesión para destinos, manzanero y lotificación, validados el 11 de noviembre de 2022 por el Director de Regularización y Reservas Territoriales).*
- 13. Copia del oficio 1406/1440/2022 de fecha 7 de marzo de 2023, mediante el cual se remite el dictamen de valor.*
- 14. Original del cálculo de los créditos fiscales de fecha 11 de noviembre de 2022.*
- 15. Convenio de regularización del fraccionamiento Puerta del Bosque.*

5. De conformidad con el oficio de fecha 06 seis de diciembre de 2021 dos mil veintiuno, se dio inicio con el Procedimiento de Regularización del fraccionamiento denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, en este Municipio de Zapopan, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, volumen XXVI, número 72, Segunda Época, con fecha 24 veinticuatro de junio 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 12 doce de junio del año 2019 dos mil diecinueve, 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. Bertha Alicia García Medina, José Álvarez Najjar y Elizabeth Hinojosa Aguilar, en su carácter de Presidenta, Secretario y Tesorera de la

Asociación Vecinal de la colonia Puerta del Bosque.

**ANTECEDENTES DE PROPIEDAD:** Escritura Pública número 13,316 trece mil trescientos dieciséis, de fecha 09 nueve de julio del año 1992 mil novecientos noventa y dos, la cual se encuentra inscrita ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Estado de Jalisco, bajo el folio real 43,814 cuarenta y tres mil ochocientos catorce, el cual cuenta con una superficie segregada de 62,124.29 m<sup>2</sup> sesenta y dos mil ciento veinticuatro metros con veintinueve centímetros cuadrados, cuya superficie original era de 71,300.00 m<sup>2</sup> setenta y un mil trescientos metros cuadrados, y cuya propietaria es la C. Irma Martínez Rodríguez.

**NOMBRE DEL ASENTAMIENTO:** Puerta del Bosque.

**DESCRIPCIÓN DEL PREDIO CONFORME A SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN:** Predio denominado Puerta del Bosque, con una superficie 62,124.29 m<sup>2</sup> sesenta y dos mil ciento veinticuatro metros con veintinueve centímetros cuadrados y 346 lotes fraccionados aproximadamente.

Según los planos oficiales el área a regularizar se compone de dos polígonos:

**Polígono 1 uno:** de 62,550.00 m<sup>2</sup> (sesenta y dos mil quinientos cincuenta metros cuadrados).

**Polígono 2 dos:** 28,168.130 m<sup>2</sup> (veintiocho mil ciento sesenta y ocho metros trece decímetros cuadrados).

Esto para un total de superficie del asentamiento de 90,718.130 m<sup>2</sup> (noventa mil setecientos dieciocho metros trece decímetros cuadrados) y 484 cuatrocientos ochenta y cuatro lotes.

6. Que conforme al “Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales”, de fecha 02 dos de julio del año 2019 dos mil diecinueve, emitido por el Director de Regularización y Reservas Territoriales, 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 03 tres de julio del año 2019 dos mil diecinueve, el Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), informó el resultado de la “Verificación del Área a Regularizar”, 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.** Como consecuencia de lo anterior, obra agregado al presente expediente el Dictamen de Procedencia de la Acción Urbanística por Objetivo Social y de Mejoramiento Urbano, para la Regularización y Titulación del Fraccionamiento Irregular de Propiedad Privada denominado Puerta del Bosque (Antes Lomas de Santa Ana), ubicado en el Municipio de Zapopan, Jalisco, emitido por el Titular de la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco (PRODEUR), de fecha 18 dieciocho de julio del año 2005 dos mil cinco, por el cual se considera PROCEDENTE.

**9.** Que conforme a la Resolución de la Documentación comprendida en el Expediente del Asentamiento Humano Irregular de Propiedad Privada denominado Puerta de Bosque, de fecha 23 veintitrés de septiembre del año 2005 dos mil cinco, emitido por el Secretario Técnico de la COMUR, materia del inicio del procedimiento de regularización, manifestando que **ES FACTIBLE** continuar con el procedimiento administrativo de regularización.

**10.** El paño completo propuesto a regularizar del predio denominado Puerta del Bosque se integra por dos fracciones como se ha expuesto en el punto 5 de antecedentes, integrado de esta manera:

**Polígono 1 uno:** de 62,550.00 m<sup>2</sup> (sesenta y dos mil quinientos cincuenta metros cuadrados).

**Polígono 2 dos:** 28,168.130 m<sup>2</sup> (veintiocho mil ciento sesenta y ocho metros trece decímetros cuadrados).

Siendo dos predios de diversos orígenes de propiedad privada, pero colindantes entre sí y con asentamiento irregular destinado a vivienda, que fue la razón que motivó que se abordaran conjuntamente; esto para un total de superficie del asentamiento de 90,718.130 m<sup>2</sup> (noventa mil setecientos dieciocho metros trece decímetros cuadrados) y 484 cuatrocientos ochenta y cuatro lotes.

Sin embargo, culminado el proceso de regularización hasta el punto de la presentación de la Iniciativa bajo expediente 161/23, y estando en el estudio de Comisiones, es que sobre la fracción localizada en la parte sur del polígono, que incluye un paño mayor que abarca una sección de la Avenida Mariano Otero y otro predio ubicado al sur de la misma se promovió un amparo del que derivó una suspensión definitiva otorgada por el Juzgado Décimo Primero de Distrito en materia Administrativa, Civil y de Trabajo en el Estado de Jalisco, con Sede en Zapopan, ello, en el juicio de amparo indirecto 1840/2023, concediendo a Patricia Yolanda Martínez Rodríguez y a Ruth

Aracely Martínez Rodríguez, por su propio derecho y en su carácter de albacea y herederas de la sucesión a bienes de Imelda Irma Martínez Rodríguez, concediendo la suspensión definitiva de los actos reclamados a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) y a la Dirección de Regularización y Reservas Territoriales, del Municipio de Zapopan, Jalisco.

De esta manera, en acato a dicha resolución judicial, se debe de dejar fuera de este dictamen todo el polígono que es materia de la suspensión definitiva concedida en el amparo indirecto (138 ciento treinta y ocho lotes de las manzanas 1 a la 4, 6A y 8A, identificada en la superficie achurada en el Anexo 1 de este dictamen). Así las cosas, la Dirección de Regularización y Reservas Territoriales, del Municipio de Zapopan, Jalisco, presentó un plano del área materia de la regularización que solo incorpora a esta resolución y a la declaratoria de regularización el paño de 346 trescientos cuarenta y seis lotes, de las manzanas 5 a la 14.

La superficie a regularizar que está fuera de la suspensión del amparo son 62,550.00 m<sup>2</sup> (sesenta y dos mil quinientos cincuenta metros cuadrados), que conforma el Polígono 1, con una superficie de vialidades de 20,740.00 m<sup>2</sup> (veinte mil setecientos cuarenta metros cuadrados), con un área de cesión para destinos requerida de 10,008.00 m<sup>2</sup> (diez mil ocho metros cuadrados).

El Polígono 2 dos de 28,168.130 m<sup>2</sup> (veintiocho mil ciento sesenta y ocho metros trece decímetros cuadrados), es el que si bien fue materia de integración del proceso de regularización, en acato a la suspensión concedida en el juicio de amparo indirecto 1840/2023 tramitado ante el Juzgado Décimo Primero de Distrito en materia Administrativa, Civil y de Trabajo en el Estado de Jalisco, con Sede en Zapopan, ello, en el juicio de amparo indirecto, queda fuera de este acuerdo, no se regulariza y queda sujeto a la resolución de dicho proceso y los que derivados de él puedan efectuarse.

Las constancias, declaratorias, vistos buenos y dictámenes de procedencia tienen plena validez y efectos para el paño 1 materia de regularización.

**10.** Asimismo, forma parte integral del expediente el Convenio para la Ejecución de las Obras de Infraestructura y Equipamiento Faltantes, Incompletas o Deficientes, así como para el Cumplimiento de los Créditos Fiscales derivados de la Regularización del Fraccionamiento denominado Puerta del Bosque.

**11.** Créditos fiscales. De igual manera, forma parte del expediente el cálculo de créditos fiscales de fecha 11 once de noviembre del año 2022 dos mil veintidós, del predio denominado Puerta del Bosque.

Sin embargo, en acato a la suspensión definitiva concedida en el juicio de amparo indirecto 1840/2023 tramitado ante el Juzgado Décimo Primero de Distrito en materia Administrativa, Civil y de Trabajo en el Estado de Jalisco, con Sede en Zapopan, se requirió de nueva cuenta por la Dirección de Integración y Dictaminación a la Dirección de Regularización y Reservas Territoriales, del Municipio de Zapopan, Jalisco, para reformularlos, considerando solamente el Paño 1 de 62,550.00 m<sup>2</sup> (sesenta y dos mil quinientos cincuenta metros cuadrados), y los de 346 trescientos cuarenta y seis lotes, de las manzanas 5 a la 14.

En consecuencia, se transcribe dicho cálculo de créditos fiscales para una mejor claridad al caso:

**CRÉDITOS FISCALES:**

<b>Derechos y Servicios</b>	<b>Costo conforme Ley de Ingresos Vigente</b>	<b>Monto</b>
<i>A. Por cada revisión del proyecto definitivo de urbanización por hectárea o fracción</i>	$\$1,746.00 \times \text{hectárea}$ (6.2550 hectáreas)	\$13,085.46
<i>B. Por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio sea individual o en condominio, por metro cuadrado, según su categoría; inmuebles de uso habitacional.</i>	$\$ 12.00 \times 62,550.00 \text{ m}^2$	\$ 750,600.00
<i>C. Por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría: Inmuebles de uso habitacional</i>	$\$ 87.00 \times 346 \text{ lotes}$	\$ 30,102.00
<b>Total</b>		<b>\$793,787.46</b>

<i>D. Por áreas de cesión para destinos faltantes: dictamen de valor X la superficie faltante</i>	$\$ 1,500.00 \times 10,008.00 \text{ m}^2$	\$ 15,012,000.00
---	--	------------------

Por lo anterior se propone a esta Comisión, lo siguiente:

- I.** Respecto a los créditos fiscales **A.-** Por revisión del proyecto definitivo de urbanización por hectárea o fracción. **B.-** Por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio sea individual o en condominio por metro cuadrado, según su categoría; inmuebles de uso habitacional y **C.-** Por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría; inmuebles de uso habitacional, se propone una deducción del **90%**, esto conforme a las atribuciones conferidas a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), con apego a lo dispuesto en los artículos 11 fracción VI y 25 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y artículo 83 fracciones I, II y III y QUINTO TRANSITORIO de la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan.

El pago deberá cubrirse en 1 una sola exhibición a los 30 treinta días naturales a partir de la fecha de notificación de la Resolución de Regularización por parte del Ayuntamiento y será en forma proporcional conforme al números de metros cuadrados de cada uno de los lotes, de acuerdo al artículo 29 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.



**CRÉDITOS FISCALES:**

<b>Derechos y Servicios</b>	<b>Costo conforme Ley de Ingresos Vigente</b>	<b>Monto Con descuento propuesto 90%</b>
<i>A. Por cada revisión del proyecto definitivo de urbanización por hectárea o fracción</i>	\$1,746.00 x hectárea (6.2550 hectáreas)	\$13,085.46 CON 90% <b>\$1,308.55</b>
<i>B. Por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio sea individual o en condominio, por metro cuadrado, según su categoría; inmuebles de uso habitacional.</i>	\$ 12 x 62,550.00 m <sup>2</sup>	\$ 750,600.00 CON 90% <b>\$75,060.00</b>
<i>C. Por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría: Inmuebles de uso habitacional</i>	\$ 87.00 x 346 lotes	\$ 30,102.00 CON 90% <b>\$3,010.20</b>
<b>TOTAL CON DESCUENTO DEL 90%</b>		<b>\$ 79,378.75</b>

Por lo anterior, el costo por metro cuadrado es el siguiente:

Costo total de los créditos fiscales A, B y C / superficie de lotificación:

$$\$79,378.75 / 41,810.00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{\$ 1.89 \text{ por metro cuadrado.}}}$$

- II.** *En cuanto a la sustitución de la obligación de las áreas de cesión para destinos faltantes D.- Se propone un descuento de un 90% al dictamen de valor emitido por la Dirección de Catastro Municipal, con fundamento en el Artículo 11 Párrafo Tercero de la Ley de Ingresos vigente, y los artículos 11 fracción VI, 24 fracción III y 25 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.*

*El pago deberá cubrirse en 12 exhibiciones, iniciando el primer pago los 30 días naturales a partir de la fecha de notificación de la Resolución de Regularización por parte del Ayuntamiento y será en forma proporcional conforme al número de metros cuadrados de cada uno de los lotes, de acuerdo al artículo 29 la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.*

<i>D. Por áreas de cesión para destinos faltantes: dictamen de valor X la superficie faltante</i>	<b>\$ 1,500.00 X 10,008 m<sup>2</sup></b>	<b>\$ 15,012,000.00 CON 90% \$1,501,200.00</b>
<b>TOTAL CON 90%</b>		<b>\$1,501,200.00</b>

Por lo anterior, el costo por metro cuadrado es el siguiente:

Costo total de áreas de cesión para destinos D. / superficie de lotificación:

$$\$1,501,200.00 / 41,810.00 \text{ m}^2 = \underline{\underline{\$ 35.90 \text{ por metro cuadrado}}}$$

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 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, 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 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.** *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. 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 46 y 50 del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, consideramos procedente declarar y autorizar la Regularización formal del fraccionamiento irregular denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, solamente con relación al Paño 1 de 62,550.00 m<sup>2</sup> (sesenta y dos mil quinientos cincuenta metros cuadrados), y los de 346 trescientos cuarenta y seis lotes, de las manzanas 5 a la 14, dejando fuera de este proceso de regularización el Polígono 2 dos, de 28,168.130 m<sup>2</sup> (veintiocho mil ciento sesenta y ocho metros trece decímetros cuadrados), el que si bien fue materia de integración del proceso de regularización, en acato a la suspensión concedida en el juicio de amparo indirecto 1840/2023 tramitado ante el Juzgado Décimo Primero de Distrito en materia Administrativa, Civil y de Trabajo en el Estado de Jalisco, con Sede en Zapopan, ello, en el juicio de amparo indirecto,

queda fuera de este acuerdo, no se regulariza y queda sujeto a la resolución de dicho proceso y los que derivados de él puedan efectuarse, esto, 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.

Asimismo, y conforme al Convenio de Regularización descrito en este documento, se advierte que el Comité por Causa del fraccionamiento irregular denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, en este Municipio de Zapopan, Jalisco, en representación de los poseedores se obliga a ejecutar y concluir en el fraccionamiento irregular denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, en este Municipio de Zapopan, Jalisco, las obras de Infraestructura y Equipamiento precisadas en dicho instrumento jurídico, sometiéndose a las disposiciones técnicas de carácter urbanístico que determine la Dirección de Ordenamiento del Territorio, para que en su momento efectúe la recepción final conforme a lo dispuesto por los artículos 242, 243, 244, 245, 246 y 332 del Código Urbano para el Estado de Jalisco aplicable para el caso en concreto.

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, 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

#### **A C U E R D O :**

**PRIMERO.** Se declara y autoriza formalmente regularizado el fraccionamiento irregular denominado 37/98 **Puerta del Bosque**, expediente F/037/98, en este 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 62,550.00 m<sup>2</sup> (sesenta y dos mil quinientos cincuenta metros cuadrados), que conforma el Polígono 1, con una superficie de vialidades de 20,740.00 m<sup>2</sup> (veinte mil setecientos cuarenta metros cuadrados), con un área de cesión para destinos requerida de 10,008.00 m<sup>2</sup> (diez mil ocho metros cuadrados), para un total de 346 trescientos cuarenta y seis lotes de terreno, de las manzanas 5 a la 14, 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.

El Polígono 2 dos de 28,168.130 m<sup>2</sup> (veintiocho mil ciento sesenta y ocho metros trece decímetros cuadrados), es el que si bien fue materia de integración del proceso de regularización, en acato a la

suspensión concedida en el juicio de amparo indirecto 1840/2023 tramitado ante el Juzgado Décimo Primero de Distrito en materia Administrativa, Civil y de Trabajo en el Estado de Jalisco, con Sede en Zapopan, ello, en el juicio de amparo indirecto, queda fuera de este acuerdo, no se regulariza y queda sujeto a la resolución de dicho proceso y los que derivados de él puedan efectuarse, comprendiendo 138 ciento treinta y ocho lotes de las manzanas 1 a la 4, 6A y 8A, identificada en la superficie achurada en el Anexo 1 de este dictamen.

Se aprueba el crédito fiscal de la regularización a cargo de los poseedores del fraccionamiento irregular denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, en este 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 en el que se cubran.

En caso de incumplimiento por parte del poseedor, 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 Sindicatura Municipal, 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 fraccionamiento irregular denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, en este Municipio de Zapopan, Jalisco, solo por la superficie de 62,550.00 m<sup>2</sup> (sesenta y dos mil quinientos cincuenta metros cuadrados), que conforma el Polígono 1, con una superficie de vialidades de 20,740.00 m<sup>2</sup> (veinte mil setecientos cuarenta metros cuadrados), con un área de cesión para destinos requerida de 10,008.00 m<sup>2</sup> (diez mil ocho metros cuadrados), para un total de 346 trescientos cuarenta y seis lotes de terreno, de las manzanas 5 a la 14.

**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, que señala que la resolución del Ayuntamiento deberá inscribirse ante el Registro Público, a través de su Dirección de Propiedad, ello, se efectuará hasta que se emita el título correspondiente a la regularización del fraccionamiento irregular denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, en este Municipio de Zapopan, Jalisco, enviándolos conjuntamente con el expediente técnico que comprenda un legajo certificado de los documentos citados en el oficio 0500/DRRT/1218/2023, suscrito por el Director General Jurídico y Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), Juan Pablo Etchegaray Rodríguez, conjuntamente con la cuenta catastral y copia certificada del título de propiedad que se emita al efecto, así como de este Acuerdo del Ayuntamiento y el Acta de la Sesión en que se apruebe, esto, bajo instancia de la Secretaría Técnica de la Comisión Municipal de Regularización.

**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 las 346 trescientos cuarenta y seis cuentas catastrales correspondientes al fraccionamiento irregular denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, en este Municipio de Zapopan, Jalisco.

**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. Bertha Alicia García Medina, José Álvarez Najjar y Elizabeth Hinojosa Aguilar, en su carácter de Presidenta, Secretario y Tesorero, respectivamente, del Comité por Causa del fraccionamiento irregular denominado 37/98 Puerta del Bosque, expediente F/037/98, en este Municipio de Zapopan, Jalisco, 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.** Notifíquese este Acuerdo a la Sindicatura Municipal, a la Dirección Jurídico Contencioso, al responsable del área de amparos, para su conocimiento con relación al cumplimiento de la suspensión definitiva del juicio de amparo indirecto 1840/2023, tramitado ante el Juzgado Décimo Primero de Distrito en materia Administrativa, Civil y de Trabajo en el Estado de Jalisco, con Sede en Zapopan.

**DÉCIMO.** 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.

ATENTAMENTE  
“ZAPOPAN, TIERRA DE AMISTAD, TRABAJO Y RESPETO”  
**LAS COMISIONES COLEGIADAS Y PERMANENTES DE  
DESARROLLO URBANO  
26 DE ENERO DE 2024**

ESTEFANÍA JUÁREZ LIMÓN  
A FAVOR

DULCE SARAHÍ CORTES VITE  
AUSENTE

MARIANA HERNÁNDEZ GONZÁLEZ  
A FAVOR

ANA LUISA RAMÍREZ RAMÍREZ  
A FAVOR

OMAR ANTONIO BORBOA BECERRA  
AUSENTE

EMMANUEL ALEJANDRO PUERTO COVARRUBIAS  
A FAVOR

IVÁN RICARDO CHÁVEZ GÓMEZ  
A FAVOR

MELINA ALATORRE NÚÑEZ  
AUSENTE

FABIÁN ACEVES DÁVALOS  
A FAVOR

GABRIELA ALEJANDRA MAGAÑA ENRÍQUEZ  
A FAVOR

NANCY NARALY GONZÁLEZ RAMÍREZ  
A FAVOR

**HACIENDA, PATRIMONIO Y PRESUPUESTOS**  
**10 DE NOVIEMBRE DE 2023**

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  
A FAVOR

XIMENA BUENFIL BERMEJO  
AUSENTE

NANCY NARALY GONZÁLEZ RAMÍREZ  
A FAVOR

**Presidente Municipal Interina Ana Isaura Amador**  
(Rúbrica)

Regidor Fabián Aceves Dávalos

Regidora Melina Alatorre Nuñez

Regidora Ximena Buenfil Bermejo

Regidor Omar Antonio Borboa Becerra

Regidor Iván Ricardo Chávez Gómez

Regidora Dulce Sarahí Córtes Vite

Regidor Claudio Alberto De Angelis Martínez

Regidora Karla Azucena Díaz López

Regidor y Sindico Manuel Rodrigo Escoto Leal

Regidora Guadalupe de los Ángeles Arellano Estrella

Regidora Mariana Hernández González

Regidora Estefanía Juárez Limón

Regidora Esperanza Magaña Garnica

Regidor José Miguel Santos Zepeda

Regidora Ana Luisa Ramírez Ramírez

Regidor Emmanuel Alejandro Puerto Covarrubias

Regidor Alberto Uribe Camacho

Regidora Sandra Graciela Vizcaíno Meza

Secretario del Ayuntamiento Graciela de Obaldía Escalante



---

**HOJA SIN TEXTO**

---

**HOJA SIN TEXTO**

---

**HOJA SIN TEXTO**

