

**COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN (COMUR)  
Acta de la Segunda Sesión Ordinaria**

En Zapopan, Jalisco, siendo las 10:40 diez cuarenta horas del día 19 diecinueve de febrero del año 2013 dos mil trece, en la Antesala de Cabildo, ubicada en la Presidencia Municipal, se celebró la Segunda Sesión Ordinaria de la Comisión Municipal de Regularización, que en lo sucesivo será denominada **COMUR**, con el siguiente

**ORDEN DEL DÍA:**

1. Registro de asistencia.
2. Declaración de quórum.
3. Aprobación de orden del día.
4. Aprobación del Acta de la Primera Sesión Ordinaria de la Comisión Municipal de Regularización, celebrada el día 12 doce de diciembre de 2012 dos mil doce.
5. Presentación de los criterios que se tomarán en cuenta para el cálculo del porcentaje a aplicar para determinar las áreas de cesión para destinos faltantes en los asentamientos que ya fueron analizados con anterioridad en la COMUR y que en lo sucesivo serán presentados.
6. Presentación y en su caso aprobación del estudio para determinar los pagos de los créditos fiscales y los descuentos correspondientes a los fraccionamientos **La Nopalera y Bosque El Centinela Cañadas**, con fundamento en el artículo 14 del Decreto 20,920.
7. Presentación de 23 expedientes de titulación integrados de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo II del Decreto 20,920, para su reconocimiento como titular del lote pertenecientes a los fraccionamientos El Camichín (12), Los Colorines (2), Jardines del Porvenir (2), Lomas del Batán (2), Anexo a Jardines del Vergel (1), Los Mirasoles (1), El Zapote (1), Ejido Zapopan (Parcela 17) (1) y Los Capulines (1).
8. Presentación de 52 Resoluciones Administrativas correspondientes a los fraccionamientos Fundo Legal la Venta del Astillero (10), El Camichín (7), Héroes Nacionales (5), Ejido Zapopan (Parcela 15) (6), Jardines de San Antonio (1), Ejido Zapopan (Parcela 17) (4), Los Capulines (3), Jardines de Santa Ana I Sección (3), El Fresno I (2), Rinconada de San Antonio (2), El Zapote (1), Colinas de los Robles (1), Jardines del Porvenir (1), Los Colorines (1), Los Mirasoles (1), Roberto Orozco (1), Lomas de Tesistán (1) y Juan Gil Preciado (2); para firma del Presidente Municipal conjuntamente con el Secretario del Ayuntamiento y el Director de Catastro, documento el cual individualiza la declaración a favor del titular del lote.  
  
Presentación de 2 Resoluciones Administrativas correspondientes al fraccionamiento Colinas de los Belenes, las cuales quedaron pendientes de aclaración en la Primera Sesión de la COMUR.
9. Asuntos varios.
10. Cierre de sesión.

**DESARROLLO:**

**1. Registro de asistencia.**

**Miembros integrantes de la COMUR:**

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno

Procuraduría de Desarrollo Urbano.

Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano

Procuraduría de Desarrollo Urbano.

**Comisión Municipal de Regularización  
COMUR**

<b>Sesión</b>	<b>Segunda</b>
<b>Fecha</b>	<b>19 de febrero de 2013</b>

Mtra. María del Carmen Mendoza Flores

Prof. Isidoro Gallardo Flores

L. M. K. T. Griselda Morales González

Lic. José Antonio de la Torre Bravo

Mtro. Augusto Valencia López

Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández

Lic. Abelardo García Garibaldi

Lic. Carlos Hernández Álvarez

Lic. Ana Patricia Godínez Luna

Lic. Jorge Alberto Barba Rodríguez

Comisión de Planeación Socioeconómica.

Regidor de la Comisión de Desarrollo Urbano.

Regidora de la Comisión de Desarrollo Rural.

Regidor del Partido Acción Nacional.

Regidor del Partido Movimiento Ciudadano.

Sindicatura Municipal.

Secretaría del Ayuntamiento.

Secretario Técnico de la COMUR.

Directora de Catastro Municipal.

Dirección de Catastro Municipal.

**Asistentes Invitados:**

Lic. José Abelardo Jasso Amador

Tesorería Municipal.

Arq. David Reynoso Véliz

Dirección de Patrimonio Municipal.

**2. Declaración de quórum.**

El Lic. **Carlos Hernández Álvarez**, informa que se cuenta con el quórum legal para sesionar y tomar acuerdos válidos, al estar presentes 10 de los 14 miembros que integran la COMUR.

**3. Aprobación del orden del día.**

El Orden del Día propuesto fue aprobado por unanimidad de los integrantes presentes de la COMUR, mediante votación económica, tal como se presenta en el presente documento.

**4. Aprobación del acta de la Primera Sesión Ordinaria de la Comisión Municipal de Regularización, celebrada el día 12 doce de diciembre de 2013 dos mil trece.**

El Lic. **Carlos Hernández Álvarez**, comenta que no se recibieron observaciones al proyecto enviado, por lo que pone a consideración la aprobación del acta.

El acta de la sesión de la Primera Sesión Ordinaria de la COMUR, fue aprobada por unanimidad de los integrantes presentes, mediante votación económica.

**5. Presentación de los criterios que se tomarán en cuenta para el cálculo del porcentaje a aplicar para determinar las áreas de cesión para destinos faltantes en los asentamientos que ya fueron analizados con anterioridad en la COMUR y que en lo sucesivo serán presentados.**

En este punto del orden del día el Lic. **Carlos Hernández Álvarez** solicita al Representante de Sindicatura, haga la propuesta a los integrantes de la COMUR.

En uso de la voz el Lic. **Jorge Alberto Álvarez Hernández**, hace las siguientes consideraciones:

- El artículo tercero transitorio del Código Urbano establece que se derogan todas las disposiciones normativas que lo contravengan y en el artículo 176, fracción 1, señala que para zonas habitacionales de alta densidad, las áreas de cesión se tendrán que calcular sobre el 16% dieciséis por ciento, de la superficie bruta.
- El Reglamento de Zonificación en su artículo 136, fracción cuarta, señala un porcentaje del 15% quince por ciento, ante esta contradicción en dos ordenamientos prevalece el que tiene

mayor jerarquía, ya que el Código Urbano tiene la categoría de Ley y el Reglamento Estatal de Zonificación no.

- c) Ante esto, La Sindicatura Municipal propone que se adopte el criterio, al seno de la COMUR, en el sentido que todos los asentamientos a regularizar, con solicitud presentada a partir del año 2009 dos mil nueve, fecha de entrada en vigor el Código Urbano, se haga el cálculo de áreas de cesión sobre el 16% dieciséis por ciento, y que aquellos asentamientos que todavía no han terminado el proceso, y cuya solicitud fue anterior al 2009 dos mil nueve sea sobre el 15% quince por ciento.

Al respecto el **Arq. David Reynoso Véliz**, hace la observación de que el Código Urbano menciona que en zonas habitacionales sólo se puede permutar el 50% cincuenta por ciento, y no se permite el pago en numerario por la sustitución de áreas de cesión, en este caso estaríamos recibiendo un pago y la permuta del 50% cincuenta por ciento tiene que pasar por el Pleno del Ayuntamiento, entonces si hacemos referencia al Código Urbano, lo estaríamos contraviniendo de alguna manera.

Interviene la **Lic. Ana Patricia Godínez Luna**, argumenta que se debería conservar la naturaleza del Decreto ya que no se trata de un desarrollo nuevo, donde se tenga que observar puntualmente lo que el Código Urbano establece, si no de un asentamiento irregular que lo que se busca es regularizarlo y si se observa el Código al pie de la letra, estaríamos en una situación jurídica que no nos permitiría cumplir con la naturaleza del Decreto.

El **Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández**, responde que si bien el Código Urbano no permite más que el 50% cincuenta por ciento de permuta la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan, que tiene la misma categoría que el Código, en su artículo 10 diez si contempla el pago por sustitución de áreas de cesión, incluso menciona expresamente al Decreto 20,920 veinte mil novecientos veinte y es ahí donde contempla también los descuentos de hasta el 90 % noventa por ciento.

El **Mtro. Augusto Valencia López**, Regidor del Partido Movimiento Ciudadano, pregunta en que beneficia o perjudica al municipio el cambiar o continuar con el mismo criterio.

A lo que el **Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano**, responde que muy poco ya que ese 1% uno por ciento se compensa con el 90% noventa por ciento de descuento, además se salva la inquietud de la Sindicatura de que estemos recibiendo menos de lo que la ley nos pide que solicitemos y lo que nos ayuda es que aunque el Código Urbano no permite el pago en numerario, la Ley de Ingresos si, y lo que nos ayuda mucho son los descuentos si están bien fundamentados.

Antes de someter a votación el **Lic. Carlos Hernández Álvarez**, entrega un listado con los asentamientos que ya se han aprobado los créditos fiscales por sustitución de áreas de cesión y cuya solicitud es posterior al año 2009 dos mil nueve, y pregunta si en estos casos también se modificaría el porcentaje al 16% dieciséis por ciento.

**Acuerdos:**

**Uno:** Por 7 votos a favor, 2 dos en contra y 1 una abstención, los integrantes presentes de la COMUR, mediante votación económica, aprueban que como superficie de áreas de cesión, el criterio que deberá orientar a la COMUR es aplicar el 15% quince por ciento a los fraccionamientos que iniciaron su trámite de regularización antes del año 2009 dos mil nueve, y el 16% dieciséis por ciento, a los asentamientos con solicitud de regularización posterior al 2009 dos mil nueve.

**Dos:** En votación económica, los integrantes presentes de la COMUR aprueban por unanimidad que el porcentaje del 16% dieciséis por ciento, se aplicará también a los fraccionamientos que ya han sido autorizados los créditos fiscales y cuya solicitud de regularización es posterior al año de 2009 dos mil nueve y se plasmará en el Convenio respectivo, estos son los siguientes:

<b>Fecha solicitud de Regularización</b>	<b>Número</b>	<b>Nombre del Fraccionamiento</b>
22/abril/2009	036/09	Francisco Villa y Juárez (Santa Ana)
16/marzo/2009	038/09	Aldama 166 (Santa Ana)
15/junio/2009	040/09	Villa Bonita (Media Fanega)
16/junio/2009	041/09	Hacienda Juárez
16/junio/2009	042/09	Hacienda Juárez II
6/julio/2009	043/09	Morelos 16 (Santa Ana)
10/sep/2009	046/09	Galeana (Santa Ana)
30/sep/2009	047/09	Privada San Antonio y Tepeyac
17/junio/2010	049/10	Primavera y Privada 5 de Mayo
26/julio/2010	051/10	Las Corraletas (Nextipac)
29/octubre/2010	052/10	Valle de los Robles
3/febrero/2011	054/11	Aldama 114



Comisión Municipal de Regularización COMUR	
Sesión	Segunda
Fecha	19 de febrero de 2013

1/febrero/2011	055/11	Parcela 10 (Ejido Zapopan)
19/septiembre/2011	060/11	Calle Barcino y Nispero (Paraísos del Colli)

**6. Presentación, y en su caso, aprobación del estudio para determinar los pagos de los créditos fiscales y los descuentos correspondientes a los fraccionamientos La Nopalera y Bosque El Centinela Cañadas, con fundamento en el artículo 14 del Decreto 20,920.**

El Lic. Carlos Hernández Álvarez, presenta el estudio de los créditos fiscales, aclarando que se vuelve a presentar el estudio de la Nopalera, utilizando como base de cálculo para la superficie de áreas de cesión el 16% dieciséis por ciento, para que los integrantes de la COMUR aprecien la diferencia con la anterior que se utilizó como base el 15% quince por ciento, presenta además la propuesta para aplicar los descuentos y forma de pago de los mismos.

El Mtro. Augusto Valencia López, hace la propuesta de que en los tres primeros conceptos, que se detallan con los numerales A, B y C, en el Acuerdo Uno se aplique el descuento máximo del 99% noventa y nueve por ciento, en todos los asentamientos.

El Lic. José Abelardo Jasso Amador, comenta que está de acuerdo en que se hagan descuentos del 99% noventa y nueve por ciento, pero que no quede establecido algún porcentaje general, si no que se haga un análisis de cada colonia, pues no todos cuentan con los mismos recursos.

El Regidor José Antonio de la Torre Bravo apoya la propuesta de descuento del 99 % noventa y nueve por ciento del Mtro. Augusto Valencia López, pero únicamente hasta esta etapa y que se excluya la titulación.

**Acuerdos:**

**Uno:** Los integrantes de la COMUR aprueban por unanimidad, en votación económica, para el fraccionamiento "la Nopalera" el pago de los créditos fiscales y los descuentos correspondientes. Las cantidades a pagar serán establecidos conforme a la Ley de Ingresos Vigente al momento de la suscripción del Convenio respectivo conforme a lo siguiente:

I. Respecto a los créditos fiscales (A por revisión del proyecto definitivo de urbanización por hectárea, 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 aprueba una **deducción del 99% noventa y nueve por ciento**, esto conforme a las atribuciones conferidas a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), con apego a lo dispuesto en el Artículo 6 fracción IV del Decreto 20920, así como lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley de Hacienda Municipal; por tratarse de una acción urbanística por objetivo social.

El pago deberá cubrirse en 1 una parcialidad y en una sola exhibición, a los 30 treinta días posteriores a la firma del Convenio de Regularización, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y será en forma proporcional conforme al número de metros cuadrados de cada uno de los lotes, de acuerdo al artículo 20 del Decreto 20920 del Congreso del Estado.

II. En cuanto al pago en numerario de las áreas de cesión para destinos faltantes (D) **se aprueba un descuento de un 90%** noventa por ciento, al avalúo emitido por la Dirección de Catastro Municipal, con fundamento en el Artículo 10 Párrafo Segundo de la Ley de Ingresos Vigente.

El pago deberá cubrirse en **12 doce parcialidades**, iniciando el primer pago a los 30 treinta días posteriores a la firma del Convenio de Regularización, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y será en forma proporcional conforme al número de metros cuadrados de cada uno de los lotes, de acuerdo al artículo 20 del Decreto 20920 del Congreso del Estado.

**Dos:** Los integrantes de la COMUR aprueban por unanimidad, en votación económica para el fraccionamiento **Bosque el Centinela Cañadas** el pago de los créditos fiscales y los descuentos correspondientes. Las cantidades a pagar serán establecidos conforme la Ley de Ingresos Vigente al momento de la suscripción del Convenio respectivo conforme a lo siguiente:

I. Respecto a los créditos fiscales (A por revisión del proyecto definitivo de urbanización por hectárea, 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 **Aprueba una deducción del 99%**, noventa y nueve por ciento, esto conforme a las

atribuciones conferidas a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), con apego a lo dispuesto en el Artículo 6 fracción IV del Decreto 20920, así como lo dispuesto en el artículo 147 de la Ley de Hacienda Municipal; por tratarse de una acción urbanística por objetivo social.

El pago deberá cubrirse en 1 una parcialidad y en 1 una sola exhibición a los 30 treinta días posteriores a la firma del Convenio de Regularización, lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco y será en forma proporcional conforme al número de metros cuadrados de cada uno de los lotes, de acuerdo al artículo 20 del Decreto 20920 del Congreso del Estado.

**7. Presentación de 23 expedientes de titulación integrados de conformidad con las disposiciones establecidas en el Capítulo II del Decreto 20,920, para su reconocimiento como titular del lote pertenecientes a los fraccionamientos El Camichín (12), Los Colorines (2), Jardines del Porvenir (2), Lomas del Batán (2), Anexo a Jardines del Vergel (1), Los Mirasoles (1), El Zapote (1), Ejido Zapopan (Parcela 17) (1) y Los Capulines (1).**

El Regidor **Augusto Valencia López**, comenta que en el cuadernillo que se les entregó se incluyen un listado de 29 expedientes y sólo se solicita la aprobación de de 23 expedientes.

Al respecto el **Lic. Carlos Hernández Álvarez**, aclara que los 6 seis expedientes detallados en el cuadernillo, correspondientes al Ejido Zapopan (Parcela Quince), están por error y que éstos ya se habían presentado en la sesión anterior.

**Acuerdos:**

**Uno.** Por unanimidad, los integrantes presentes de la COMUR, mediante votación económica, aprueban los expedientes presentados, en virtud de que acreditaron con los documentos señalados en el Artículo 26 del Decreto 20,920, señalando lo siguiente:

- I. Aprobación del Dictamen mediante el cual se declare la procedencia de reconocer la titularidad de los promoventes.
- II. Se publique el resumen del dictamen, por tres días en los estrados municipales y de la Delegación de su localización, así como en las oficinas de la Asociación Vecinal.
- III. Si en el curso del procedimiento no se presenta persona alguna para manifestar bajo protesta de decir verdad, algún interés jurídico respecto al predio objeto de la promoción y transcurrido el plazo de los veinte días hábiles posteriores a su publicación, se remitan las Resoluciones Administrativas al Presidente, Secretario del Ayuntamiento y Director de Catastro para su firma.

**8. Presentación de 52 Resoluciones Administrativas correspondientes a los fraccionamientos Fundo Legal la Venta del Astillero (10), El Camichín (7), Héroes Nacionales (5), Ejido Zapopan (Parcela 15) (6), Jardines de San Antonio (1), Ejido Zapopan (Parcela 17) (4), Los Capulines (3), Jardines de Santa Ana I Sección (3), El Fresno I (2), Rinconada de San Antonio (2), El Zapote (1), Colinas de los Robles (1), Jardines del Porvenir (1), para firma del Presidente Municipal conjuntamente con el Secretario del Ayuntamiento y el Director de Catastro, documento el cual individualiza la declaración a favor del titular del lote.**

**Presentación de 2 Resoluciones Administrativas correspondientes al fraccionamiento Colinas de los Belenes, las cuales quedaron pendientes de aclaración en la Primera Sesión de la COMUR.**

**Acuerdos:**

**Uno.** Por unanimidad, en votación económica, los integrantes de la COMUR aprueban las 52 Resoluciones Administrativas que individualizan la declaración a favor del titular del lote para firma del Presidente Municipal, conjuntamente con el Secretario del Ayuntamiento y el Director de Catastro.

**Dos.** Por unanimidad, en votación económica, los integrantes de la COMUR aprueban las 2 dos Resoluciones Administrativas correspondientes al fraccionamiento Colinas de los Belenes, las cuales quedaron pendientes de aclaración en la Primera Sesión de la COMUR.

**9. Asuntos varios.**

La **Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno**, pregunta cuál será el criterio se va a aplicar en cuanto al número de lotes por persona y los metros que debe medir como máximo cada terreno.

Al respecto El **Lic. Carlos Hernández Álvarez**, comenta que si es necesario definir un criterio que oriente a la COMUR sobre cuántos lotes titularemos por poseionario, en la anterior administración se tomó el criterio de solo un terreno por persona, pero si la intención es titular la totalidad del asentamiento se debiera ser más flexible, por lo que propone que este tema se aborde con los argumentos de los integrantes de la COMUR para definir el criterio que se aplicará.

El **Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano**, considera que al municipio le conviene tener todo titulado y con cuentas de predial, además, el fin del Decreto 20920 veinte mil novecientos veinte, es reconocer el derecho por medio de la constancia que la COMUR les entrega a las personas que compran estos terrenos y cada municipio elige el criterio que quiere manejar.

La **Lic. Ana Patricia Godínez Luna**, menciona que lo importante es dar certeza jurídica a los ciudadanos, además de lo patrimonial, pero también es importante evitar en la medida de lo posible la especulación, porque tampoco es conveniente el que se apoye la especulación, regularizando de una forma tan sencilla terrenos de esos tamaños.

El **Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández**, comenta que algunas Asociaciones Vecinales tienen bastante tiempo en el trámite del reconocimiento por parte de Ayuntamiento, por lo que se les pide el apoyo a los señores Regidores para que los reconocimientos que están detenidos, puedan salir, ya que es importante para el tema de la regularización.

El **Lic. Carlos Hernández Álvarez** comenta que en sesiones anteriores de la COMUR, se aprobó que de los créditos fiscales resultantes, el 10% diez por ciento lo pagará la Asociación Vecinal y el 90% noventa por ciento, será a cargo del propietario del predio, pero que una vez que firmara las escrituras de las áreas de cesión y las vialidades quedaba sin efecto el cobro, lo que en la práctica resulta inaplicable.

**Prof. Isidoro Gallardo Flores, Regidor de la Comisión de Desarrollo Urbano**, otro asunto que hay que tratar es quien va a pagar la escrituración, el Municipio o el propietario.

A este respecto tanto el **Lic. José Abelardo Jasso Amador** como el **Arq. David Reynoso Véliz** comentan que es el Municipio quien debe cubrir los costos de escrituración de las vialidades y de las áreas de cesión para destinos.

**Acuerdos:**

**Uno.** Por unanimidad, en votación económica, los integrantes presentes de la COMUR, aprueban que en la próxima sesión, abordarán el tema acerca de la cantidad de lotes por poseionario es conveniente titular, para tomar un criterio general.

**Dos.** En votación económica, los integrantes de la COMUR aprueban que en la próxima sesión, la Secretaría Técnica presentará una propuesta, para modificar los acuerdos acerca de los créditos fiscales aprobados, en los casos en que se incluye en el pago a los propietarios de los predios.

**10. Cierre de Sesión.**

La Sesión se clausura siendo las 12:28 doce horas veintiocho minutos.

Ing. José Castellanos González  
Presidente de la COMUR y Director  
General de Obras Públicas

Lic. Carlos Octavio Hernández Álvarez  
Secretario Técnico de la COMUR y Director de  
Gestión y Administración de Reservas  
Territoriales

Firman al calce y al margen los integrantes de la COMUR que asistieron y quisieron hacerlo.