

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Sesión | Primera |
| Fecha | 12 de diciembre de 2012 |

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

En Zapopan, Jalisco, siendo las 10:20 diez veinte horas del día 12 doce de diciembre del año 2012 dos mil doce, en la Antesala de Cabildo, ubicada en la Presidencia Municipal, se celebró la Primera Sesión Ordinaria de la Comisión Municipal de Regularización que en lo sucesivo será denominada **COMUR**, con el siguiente

ORDEN DEL DIA:

1. Registro de asistencia.
2. Declaración de quórum.
3. Aprobación de orden del día.
4. Aprobación del Acta de la Sesión de Instalación de la Comisión Municipal de Regularización, celebrada el día 23 veintitrés de noviembre de 2012 dos mil doce.
5. Presentación y en su caso aprobación de los dictámenes emitidos por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), con carácter de procedente de los fraccionamientos: **Privada López Cotilla (Jocotán) y Villas del Martel**.
6. Presentación y en su caso aprobación de los dictámenes emitidos por la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), con carácter de procedente de los fraccionamientos: **Privada López Cotilla (Jocotán) y Villas del Martel**.
7. Presentación y en su caso aprobación del estudio para determinar los pagos de los créditos fiscales y los descuentos correspondientes del fraccionamiento **La Nopalera**, con fundamento en el artículo 14 del Decreto 20920.
8. Presentación de 51 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 Fundo Legal la Venta del Astillero (10), Héroes Nacionales (5), El Camichín (7), Ejido Zapopan (Parcela 15) (6), Ejido Zapopan (Parcela 17) (4), Los Capulines (3), Jardines de Santa Ana I Sección (3), El Fresno I y II (2), Rinconada de San Antonio (2), Jardines de San Antonio (1), 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 (1).
9. Presentación de 80 Resoluciones Administrativas correspondientes a los fraccionamientos Ejido Zapopan (Parcela 17) (28), Rinconada de San Antonio (4), Colinas de los Robles (5), Ejido Zapopan (Parcela 15) (1), Héroes Nacionales (3), Roberto Orozco (11), El Fresno I (2), Nuevo México Sur (1), Praderas de San Antonio (2), Colinas de los Belenes (7), Privada del Arroyo (9), Jardines del Porvenir (1), Juan Gil Preciado (4) y Jardines de la Enramada (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.
10. Asuntos varios.
11. Cierre de sesión.



Comisión Municipal de Regularización COMUR

| | |
|--------|-------------------------|
| Sesión | Primera |
| Fecha | 12 de diciembre de 2012 |

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 |
| Prof. Isidoro Gallardo Flores | Regidor de la Comisión de Desarrollo Urbano |
| L. M. K. T. Griselda Morales González | Regidora de la Comisión de Desarrollo Rural |
| Lic. Laura Lorena Haro Ramírez | Regidora del Partido Revolucionario Institucional |
| Lic. José Antonio de la Torre Bravo | Regidor del Partido Acción Nacional |
| Mtro. Augusto Valencia López | Regidor del Partido Movimiento Ciudadano |
| Lic. Armando Morquecho Ibarra | Síndico Municipal |
| Lic. José de Jesús Cedillo Camarena | Partido Verde Ecologista de México |
| Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández | Sindicatura Municipal |
| Lic. Xavier Marconi Montero Villanueva | Secretario del Ayuntamiento |
| Lic. Carlos Hernández Álvarez | Secretario Técnico de la COMUR |
| L. C. P. José Abel Intriago Tejeda | Consejo de Colaboración Municipal |

Asistente Invitado:

| | |
|---------------------------------|----------------------------------|
| Lic. José Abelardo Jasso Amador | Director de Patrimonio Municipal |
|---------------------------------|----------------------------------|

El Lic. **Carlos Hernández Álvarez**, informa a los integrantes que no se encuentra presente el Ing. José Castellanos González, Presidente de la COMUR y que lo ha nombrado su suplente para presidir la sesión.

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 11 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 sesión de instalación de la Comisión Municipal de Regularización, celebrada el día 23 veintitrés de noviembre de 2012 dos mil doce.

El **Lic. Carlos Hernández Álvarez**, comenta que hubo una observación por parte de la PRODEUR, misma que ya fue incluida en el documento que se les presenta, por lo que pone a consideración la aprobación del acta.

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

5. Presentación y en su caso, aprobación de los Dictámenes emitidos por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), con carácter de procedente de los fraccionamientos: Privada López Cotilla (Jocotán) y Villas del Martel.

En este punto del orden del día intervino el **Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández**, para hacer varias observaciones acerca de los dictámenes presentados y se resumen de la siguiente manera:

- a) No se menciona en ambos dictámenes (punto 6), si tiene restricciones por vías de comunicación.
- b) Se continúa invocando para fundamentar el dictamen, a la Ley de Desarrollo Urbano, que ya fue abrogada.
- c) Señala un error en la descripción de la ubicación de la Priv. López Cotilla (Jocotán).
- d) En el Dictamen de Villas del Martel, en el uso de suelo, el Plan Parcial vigente lo considera como una zona de reserva urbana de mediano plazo, sin embargo, solamente son susceptibles las regularizaciones de áreas de reserva urbana a corto plazo, y pregunta si este predio está dentro del inventario de la PRODEUR, con lo que quedaría subsanada esa circunstancia.

Al respecto la **Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno**, responde lo siguiente:

- a) Que no existe ninguna restricción por vías de comunicación, por eso es que se obvió mencionarlo en ambos dictámenes.
- b) El Decreto 20920 veinte mil novecientos veinte, se emitió con apego a la Ley de Desarrollo Urbano, y este Decreto sigue siendo vigente y por lo tanto los Dictámenes que emite la PRODEUR son con fundamento a la Ley de Desarrollo Urbano.
- c) Que el predio Villas del Martel si está incluido en el inventario de la PRODEUR.

Interviene el **Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano**, y argumenta que el Decreto 20920 veinte mil novecientos veinte, sigue vigente y que para su aplicación e interpretación sigue siendo la Ley de Desarrollo Urbano, no puede ser el Código porque no le podemos enmendar la plana al legislador.

El **Mtro. Augusto Valencia López**, Regidor del Partido Movimiento Ciudadano, pregunta si es posible hacer solamente referencia al Decreto, omitiendo el articulado de la Ley ya abrogada, porque a lo mejor se genera una duda sobre la aplicación de la norma, además si la referencia se hace es un Considerando y no afecta el contenido del Dictamen, proponiendo hacer referencia del Decreto que tiene vigencia por si alguien quiere verlo.

Acuerdos:

Uno: Por Unanimidad los integrantes presentes de la COMUR, mediante votación económica, aprueban los Dictámenes presentados, haciendo la observación de que la PRODEUR realizará la modificación de los considerandos, omitiendo la mención a la Ley de Desarrollo Urbano, así como la corrección del error en la descripción de la ubicación de Privada López Cotilla y la inclusión de las restricciones por vías de comunicación.

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Sesión | Primera |
| Fecha | 12 de diciembre de 2012 |

6. Presentación y en su caso, aprobación de los dictámenes emitidos por la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), con carácter de procedente de los fraccionamientos: Privada López Cotilla (Jocotán) y Villas del Martel.

El **Mtro. Augusto Valencia López**, hace mención que en los antecedentes de la PRODEUR se hace referencia al primero y segundo punto, siendo lo correcto primero y tercero, mencionados en los Dictámenes Privada López Cotilla (Jocotán) y Villas del Martel.

El **Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández**, comenta que en los acuerdos menciona "como se establece en la Ley de Ingresos vigente", y propone, dado que cada año cambia la Ley de Ingresos se precise para que ejercicio se maneja.

Acuerdos:

Uno: Los integrantes aprueban los Dictámenes emitidos por la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), en el entendido de que se realicen las correcciones en los antecedentes y que respecto a la fecha de la Ley de Ingresos, se especifique la que esté vigente a la fecha de la firma del convenio respectivo, y se les envíe a cada uno de los integrantes para su firma.

7. Presentación, y en su caso aprobación, del estudio para determinar los pagos de los créditos fiscales y los descuentos correspondientes del fraccionamiento La Nopalera, con fundamento en el Artículo 14 del Decreto 20920.

El **Lic. Carlos Hernández Álvarez**, presenta el estudio de los créditos fiscales así como una propuesta para aplicar los descuentos y forma de pago de los mismos.

El **Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández**, hace varias consideraciones en relación a que se debe de aplicar un 16% diez y seis por ciento, de áreas de cesión para destinos y no el 15% quince por ciento como se propone, en virtud de que el Código Urbano vigente a partir del 01 uno de enero de 2009 dos mil nueve, es puntual en este porcentaje.

Al respecto el **Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano**, comenta que en todos los Municipios se continua aplicando el 15% y que no se ha tenido ninguna observación por parte de la Auditoría Superior, de que existe jurisprudencia en el sentido de que pueden existir o coexistir dos normas, la norma derogada que coexiste por algunos efectos con la norma nueva aplicable y no tienen problemas de aplicabilidad ya que las derogaciones generales no tienen aplicabilidad alguna, las derogaciones en las leyes deben ser precisas y referirse a lo que se quiere derogar.

Que esta mesa puede continuar con el mismo criterio, pero que si se cambia al 16% dieciséis, se puede aumentar el porcentaje de descuento que se les pueda aplicar.

El **Lic. Carlos Hernández Álvarez**, comenta que en las anteriores sesiones de la COMUR siempre se ha aplicado el 15% quince por ciento. Y que es importante definir un criterio que oriente las decisiones que se van a tomar para poder avanzar.

Interviene el **Lic. Xavier Marconi Montero Villanueva**, para comentar que es importante seguir adelante y encontrar una mecánica de trabajo para avanzar, por lo que invita a que se le pueda dar ya la solidez jurídica a las personas que viven ahí, que este es el objetivo de la COMUR, por lo que se hace necesario se llegue a acuerdos ya que revisando el costo de las áreas de cesión es imposible que lo puedan cubrir, ya que se está hablando

| | |
|---------------|--------------------------------|
| Sesión | Primera |
| Fecha | 12 de diciembre de 2012 |

de más de 2 dos millones de pesos y es difícil con las condiciones económicas de la gente que vive ahí.

El **Mtro. Augusto Valencia López**, expone que se puede procesar la propuesta como esta, con el 15% quince por ciento, y que se pudiera explicar en algún espacio de trabajo, alguna consideración legal y ver si se continua con la aprobación bajo esta lógica, pero no tomarlo como una discusión terminada más bien que se abra un espacio diferente para que se revise la parte normativa para los siguientes proyectos que se tengan que votar.

El **Lic. Carlos Hernández Álvarez**, comenta que la COMUR puede hacer hasta un 99% de descuento en los primeros tres conceptos, pero finalmente la cantidad resultante a pagar al Municipio por lote es accesible, por lo que en este caso se propone el 50% cincuenta por ciento de descuento y en lo que se refiere al pago de áreas de cesión, propone que en cada caso, donde se aprueben créditos fiscales y descuentos, la Secretaría Técnica presentará una propuesta de descuento, para que el resultado sea pagar un máximo de entre 20 veinte y 25 veinticinco pesos por metro cuadrado del lote, por lo que en este caso la propuesta es aplicar el 90% noventa por ciento de descuento, que es lo máximo que nos permite la Ley para que sea accesible a las personas.

Acuerdos:

Uno. Los integrantes de la COMUR aprueban para el **Fraccionamiento La Nopalera** el pago de los créditos fiscales y los descuentos correspondientes. Las cantidades a pagar serán establecidas conforme a la Ley de Ingresos Vigente, al momento de la suscripción del Convenio respectivo, conforme a lo siguiente:

PRIMERA. En los conceptos: 1. Por revisión del proyecto definitivo de urbanización por hectárea. 2. Por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio sea individual o en condominio por metro cuadrado, según su categoría: a) inmuebles de uso habitacional y 3. Por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría: a) inmuebles de uso habitacional, **se autoriza la deducción del 50%, cincuenta por ciento**, conforme a las atribuciones conferidas a la COMUR, en el Artículo 6 fracción IV del Decreto 20920, y en el Artículo 147 de la Ley de Hacienda Municipal; por tratarse de una acción urbanística por objetivo social.

SEGUNDA. En el concepto 4. Por pago en numerario de áreas de cesión para destinos faltantes, **se autoriza el descuento de un 90% noventa por ciento** resultante del avalúo señalado en las tablas catastrales, con fundamento en el Artículo 10 Párrafo Segundo de la Ley de Ingresos Vigente.

TERCERA. El pago señalado en la propuesta **Primera** deberá cubrirse en 1 una parcialidad a los 30 treinta días posteriores a la firma del Convenio de Regularización. El pago señalado en la propuesta **Segunda**, 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. Ambos pagos serán 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: En la siguiente sesión de la COMUR se retomará el tema para presentar y estudiar los argumentos jurídicos con el propósito de acordar un criterio sobre el porcentaje de áreas de cesión para destinos.

8. Presentación de 51 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 Fondo Legal la Venta del Astillero (10), Héroes Nacionales (5), El Camichín (7), Ejido Zapopan (Parcela 15) (6), Ejido Zapopan (Parcela 17) (4), Los Capulines (3), Jardines de Santa Ana I Sección (3), El Fresno I y II (2), Rinconada de San Antonio (2), Jardines de San Antonio (1), 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 (1).

El **Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano**, destaca la importancia y la trascendencia jurídica de esta aprobación ya que es el motivo central del Decreto 20920, mediante la cual los poseedores de todos estos lotes tendrán legalmente la propiedad del inmueble y este acto jurídico se inscribe en el Registro Público de la Propiedad.

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.

9. Presentación de 80 Resoluciones Administrativas correspondientes a los fraccionamientos Ejido Zapopan (Parcela 17) (28), Rinconada de San Antonio (4), Colinas de los Robles (5), Ejido Zapopan (Parcela 15) (1), Héroes Nacionales (3), Roberto Orozco (11), El Fresno I (2), Nuevo México Sur (1), Praderas de San Antonio (2), Colinas de los Belenes (7), Privada del Arroyo (9), Jardines del Porvenir (1), Juan Gil Preciado (4) y Jardines de la Enramada (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.

El **Lic. Armando Morquecho Ibarra**, comenta que el documento que se entrega tiene una salvedad de cinco años y que no puede estar firme hasta después de este tiempo, procurando y respetando el derecho de terceros, y destaca su importancia jurídica y de gran contenido social el que el Ayuntamiento aplique este proyecto.

El **Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández**, hace la observación que en el Fraccionamiento Colinas de los Belenes una persona tiene dos predios y que ambos suman más de 1,000 mil metros y argumenta que tiene que ser un solo predio y menor de 1,000 mil metros, particularmente es el de el señor Fernando Higuera Navarro, ya que uno tiene 930.39 novecientos treinta punto treinta y nueve metros cuadrados y el otro 591.87 quinientos noventa y uno punto ochenta y siete metros cuadrados.

Lic. Carlos Hernández Álvarez, informa que en una sesión de la COMUR anterior, hubo un acuerdo específico para este caso y se aprobó que se procediera, y propone dejar pendiente ese caso en particular y traer el acuerdo, para su análisis.

Lic. Armando Morquecho Ibarra, sugiere buscar algo que permita ayudarlo, pero que no se pueda mal interpretar de que no se respeta lo que el propio Decreto nos dice.

Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano, en ese caso se necesitaría que se trajera a la mesa y se discutiera, yo digo que aquí se trata de que todo sea transparente y no quedarnos con ninguna duda y resolverlo.

| | |
|--------|-------------------------|
| Sesión | Primera |
| Fecha | 12 de diciembre de 2012 |

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno, puntualiza que el Decreto señala una superficie de 1,000 mil metros cuadrados, pero no dice número de lotes, solo que uno no debe ser mayor a esa superficie, no cuantos predios por persona.

Acuerdos:

Uno. Los integrantes de la COMUR aprueban las 78 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. En la siguiente reunión de la COMUR la Secretaría Técnica presentará la copia del acuerdo que se tomó, en relación a los lotes del señor Fernando Higuera Navarro para que se revise, en tanto queda suspendido esta resolución.

10. Asuntos Varios.

Lic. Armando Morquecho Ibarra, comenta que la opinión de Sindicatura es aplicar el porcentaje del 16 % diez y seis por ciento, que establece la Ley Vigente, que es el Código Urbano y realmente buscar que la gente encuentre la recepción de su anhelado documento en mejores condiciones jurídicas, y que no se cometa una infracción administrativa al recibir menos de lo que se tiene derecho a recibir y no tuviera que estar explicando la Secretaría, donde quedó ese 1% uno por ciento faltante.

El **Lic. Xavier Marconi Montero Villanueva**, considera que si se hace necesario que en la siguiente sesión de la COMUR, se tome un criterio con fundamento jurídico, y si el criterio es que lo apliquemos como dice el Código que sea el 16 dieciséis %.

El **Mtro. Augusto Valencia López**, solicita que se haga el análisis jurídico por parte de Sindicatura, sobre la aplicación del porcentaje y también que la PRODEUR pueda aportar documentación para sustentar el porcentaje que se aplica en todo el Estado, que es del 15% quince por ciento, para que se tenga una valoración de todo lo que existe para que si la COMUR requiere determinar sobre el porcentaje ya se cuente con los elementos de convicción que permita tomar decisiones.

Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano, comenta que entiende la fuerte responsabilidad del Síndico y también lo que plantea el Regidor **Augusto Valencia López**, y por ello sugiere solicitar a una autoridad competente que definiera cual es el criterio a aplicar, y que la misma podría ser el Congreso del Estado.

Lic. Armando Morquecho Ibarra, Síndico Municipal, comenta que atendiendo a la autonomía municipal, la autoridad competente para determinarlo y marcar los lineamientos jurídicos que el municipio deberá seguir en este caso es Sindicatura, por lo que considera que no hay necesidad de preguntarle a ninguna otra autoridad.

Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano, responde que si así se considera, entonces la propuesta sería que para la siguiente sesión se acuerde el criterio que se aplicará pero que de ninguna manera se quisiera intervenir por parte de la PRODEUR, ya que si Zapopan tiene un criterio diferente, al resto de los municipios se atendería al criterio que la Sindicatura dicte, sólo expone cual es la situación y el criterio que se aplica en el resto de los municipios, pero entiende con claridad el sentido de la autonomía municipal y se respetan las disposiciones jurídicas que de aquí se desprendan.


El **Lic. Carlos Hernández Álvarez**, informa que se tienen cerca de 160 ciento sesenta títulos ya firmados y listos para su entrega, por lo que se plantea organizar este acto para mediados del mes de enero, al cual se invitará al Presidente Municipal y extiende la invitación para que lo acompañen a este trascendente evento.



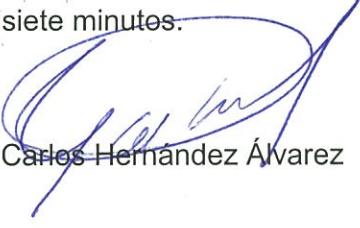
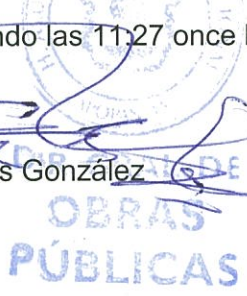
| | |
|---|--------------------------------|
| Comisión Municipal de Regularización COMUR | |
| Sesión | Primera |
| Fecha | 12 de diciembre de 2012 |

10. Cierre de Sesión.

La Sesión se clausura siendo las 11:27 once horas veintisiete minutos.



Ing. José Castellanos González



Lic. Carlos Hernández Álvarez

Presidente de la COMUR y Director
General de Obras Públicas

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.

