

COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN (COMUR)  
Acta de la Décima Tercera Sesión Ordinaria

En Zapopan, Jalisco, siendo las 10:30 diez horas y treinta minutos del día 09 nueve de septiembre del año 2014 dos mil catorce, en la Antesala de Cabildo, ubicada en la Presidencia Municipal, se celebró la Décima Tercera 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 Décimo Segunda Sesión Ordinaria de la Comisión Municipal de Regularización, celebrada el día 15 quince de julio de 2014 dos mil catorce.
5. Presentación y en su caso aprobación, del Dictamen emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), con carácter de procedente del fraccionamiento: **El Pedregal**.
6. Presentación y en su caso aprobación, del Dictamen emitido por la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), con carácter de Procedente del fraccionamiento: **El Pedregal**.
7. Presentación del expediente del asentamiento humano a regularizar, denominado **Calle Francisco Villa, Colonia División del Norte** para la solicitud del Dictamen por parte de la PRODEUR, en el que se determine su Procedencia o Improcedencia de Regularización.
8. Presentación y en su caso, aprobación del estudio para determinar los pagos de los créditos fiscales y los descuentos correspondientes a los fraccionamientos **Allende 64 (Jocotán) y San Francisco (Zona Centro)**, con fundamento en el artículo 14 del Decreto 20,920.
9. Presentación de los dictámenes de acreditación correspondientes a las vialidades y áreas de cesión para destinos a favor del Municipio, de los siguientes fraccionamientos: Jardines de San Antonio (14), Praderas de San Antonio (9), Jardines del Porvenir (1) y Roberto Orozco (2).
10. Presentación de 38 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 correspondientes a los fraccionamientos: Santa Clara (San Francisco II Sección) (12), Ejido Zapopan (Parcela 17) (9), Ejido Zapopan (Parcela 19) (4), Héroes Nacionales (3), Parcela 1 Z0 P1/9 (2), Fundo Legal la Venta del Astillero (2), Praderas de San Antonio (1), El Zapote (1), Jardines de San Antonio (1), Jardines de Santa Ana II Sección (1), Jardines del Porvenir (1) y Los Fortines (1).
11. Presentación de 25 Resoluciones Administrativas correspondientes a los fraccionamientos: Ejido Zapopan (Parcela 19) (6), Parcela 1 Z0 P1/9 (5), Santa Clara (San Francisco II Sección) (7), Fundo Legal la Venta del Astillero (2), Colinas de los Robles (2), El Zapote (2) y Santa Clara II (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.
12. Asuntos varios.
13. Cierre de Sesión.

**DESARROLLO:**

**1. Registro de asistencia.**

**Miembros integrantes de la COMUR:**

Lic. Hiram Messina Sánchez	Comisión de Planeación Socioeconómica.
Ing. Pedro Ramírez Limas	Comisión de Desarrollo Rural.
Mtro. Augusto Valencia López	Regidor del Partido Movimiento Ciudadano.
Lic. José de Jesús Cedillo Camarena	Partido Verde Ecologista de México.
Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández	Sindicatura Municipal.
Lic. Gustavo Romero Mora	Secretaría del Ayuntamiento.
Lic. Carlos Octavio Hernández Álvarez	Secretario Técnico de la COMUR
Lic. Patricia Godínez Luna	Dirección de Catastro Municipal.
Arq. Gerardo Monroy Ramírez de Arellano	Procuraduría de Desarrollo Urbano

**2. Declaración de quórum.**

Lic. **Carlos Octavio Hernández Álvarez**, informa que se cuenta con el quórum legal para sesionar y tomar acuerdos válidos, al estar presentes 9 nueve de los 14 catorce 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 Décimo Segunda Sesión Ordinaria de la Comisión Municipal de Regularización, celebrada el día 15 quince de julio de 2014 dos mil catorce.**

Lic. **Jorge Alberto Álvarez Hernández**: solicita que en el Punto 7 siete, se agregue el sentido de la votación de cada uno de los miembros presentes en la Sesión.

**Acuerdos:**

**Uno:** se aprueba incluir el sentido de la votación de cada integrante en el punto 7 siete del acta, de la Décimo Segunda Sesión Ordinaria de la COMUR, con esta modificación, fue aprobada por mayoría, y **1 una abstención**, en votación económica.

**5. Presentación y en su caso aprobación, del Dictamen emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), con carácter de precedente del fraccionamiento: El Pedregal.**

Lic. **Jorge Alberto Álvarez Hernández**: comenta que le parece acertado que en el dictamen se mencione que no existen áreas de cesión, aunque en la ficha técnica de inspección se señale que si existen, ya que debido al conflicto entre algunos vecinos y ejidatarios, respecto de las áreas propuestas, además de lo que se pudo observar en la visita realizada, es preferible señalar su inexistencia, y que en todo caso las áreas faltantes sean pagadas.

**Acuerdos:**

**Uno:** mediante votación económica fue aprobado por mayoría y un voto en contra del Regidor **Augusto Valencia López**, de los integrantes presentes de la COMUR, el Dictamen emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), con carácter de precedente del fraccionamiento, **El Pedregal**.

**6. Presentación y en su caso aprobación, del Dictamen emitido por la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), con carácter de Procedente del fraccionamiento: El Pedregal.**

**Acuerdos:**

**Uno:** El Dictamen emitido por la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), con carácter de procedente del fraccionamiento **El Pedregal**, fue **aprobado por mayoría de votos** y un voto en contra, de los integrantes presentes en votación económica.

**7. Presentación del expediente del asentamiento humano a regularizar, denominado Calle Francisco Villa, Colonia División del Norte, para la solicitud del Dictamen por parte de la PRODEUR, en el que se determine su Procedencia o Improcedencia de Regularización.**

**Mtro. Augusto Valencia López:** Pregunta si la parte del periférico es del Gobierno del Estado.

**Lic. Carlos Octavio Hernández Álvarez:** no está regularizado por parte del Gobierno del Estado, sigue siendo parte del predio propuesto para regularización.

**Lic. Patricia Godínez Luna:** se hizo una regularización como en 1994, pero en el edificio donde se encontraban antecedentes y documentación se quemó y no hay modo de comprobar.

**Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández:** hace la observación de que en la manzana 1, físicamente se ven 25 lotes y en el cuadro de áreas dicen que son 27.

**Lic. Carlos Octavio Hernández Álvarez:** estamos por hacer el levantamiento topográfico y verificar el número correcto.

**Acuerdos:**

**Uno:** Por unanimidad de votos, los integrantes presentes de la COMUR, mediante votación económica, aprueban se inicie el proceso de regularización del asentamiento denominado **Calle Francisco Villa, Colonia División del Norte**, y se envíe el expediente a la **Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR)**, para que se dictamine la Procedencia o Improcedencia de regularización.

**8. Presentación y en su caso, aprobación del estudio para determinar los pagos de los créditos fiscales y los descuentos correspondientes a los fraccionamientos Allende 64 (Jocotán) y San Francisco (Zona Centro), con fundamento en el artículo 14 del Decreto 20,920.**

**Lic. Patricia Godínez Luna:** se opone a que sea el 90%, en el asentamiento San Francisco, el costo del empedrado y los servicios fue muy caro, sus servicios los tienen al 100% y tienen años sin pagar predial, si se puede hacer descuento pero no el 90%.

**Lic. Carlos Octavio Hernández Álvarez:** Comenta que en este asentamiento el precio catastral por metro cuadrado es elevado, por lo que el pago, aún con el descuento propuesto, es alto y lo que interesa es la regularización y el pago de impuesto predial a partir de esto.

**Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández:** coincide con lo que comenta la Lic. Patricia que si se deban de hacer descuentos, pero si tiene que ser proporcional, no hay comparación con otros donde si se pueda a hacer el 90%.

**Lic. José Abelardo Jasso Amador:** Le parece excesivo, considera que cuando mucho debe ser un 70% de descuento.

<b>Sesión</b>	<b>Décima Tercera</b>
<b>Fecha</b>	<b>09 de septiembre de 2014</b>

**Arq. Gerardo Monroy Ramírez de Arellano;** es claro que tienen muchos años en que no han pagado nada, pero a partir de la regularización se van a incorporar y pagar predial, el costo a pagar por áreas de cesión, por más de 5 millones, es impagable, y precisamente el espíritu del Decreto es solucionar un tema social y la incertidumbre legal, existen estudios donde se demuestra que los descuentos que se otorguen se recuperan en dos años.

**Lic. Hernández Carlos Octavio Álvarez:** Aclara que este Fraccionamiento el dueño del predio si realizó un trámite de urbanización ante el Municipio, solo está pendiente la escrituración de los lotes señalados, si hizo entrega de áreas de cesión y lo que se propone es que una vez que se concluya con la investigación y se aclare, si existen áreas de cesión faltantes, se les aplique el descuento propuesto.

**Ing. Pedro Ramírez Limas:** Comenta que le parece importante brindar el apoyo a estas personas que quedaron pendientes de regularizar y facilitarles el camino, ya que el municipio si cuenta con la posesión de estos terrenos, aunque no haya claridad.

**Mtro. Augusto Valencia López:** Pregunta si existe algún procedimiento que esté llevando a cabo el heredero como responsable.

**Lic. Hernández Carlos Octavio Álvarez:** Esta persona es la que nos está entregando toda la documentación, ya que él no lo ha podido resolver.

**Lic. Patricia Godínez Luna:** propone que se suspenda la autorización de los créditos fiscales y que en dos meses a mas tardar, va a revisar en Catastro y en Registro Público de la Propiedad, si existe superficie suficiente en catastro para registrar y lo correspondiente a las áreas de cesión.

**Acuerdos:**

**Uno:** Por **mayoría de votos y una abstención de la Lic. Patricia Godínez Luna**, los integrantes presentes de la COMUR, mediante votación económica, aprueban la propuesta de créditos fiscales del asentamiento **Allende 64 (Jocotán) como sigue:**

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 propone una deducción del **90%**, 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 los artículos 63 y Noveno Transitorio de la Ley de Ingresos vigente al momento de la suscripción del Convenio respectivo.

El pago deberá cubrirse en 1 una parcialidad 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, en una sola exhibición 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. Las cantidades a pagar serán establecidas conforme a la Ley de Ingresos vigente al momento de la suscripción del Convenio respectivo.

II. En cuanto al pago en numerario de las áreas de cesión para destinos faltantes (D) se propone un descuento de un **90%** 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. Las cantidades a pagar serán establecidas conforme al avalúo catastral realizado al momento de la suscripción del Convenio respectivo.

**Dos:** Por Unanimidad de votos, los integrantes presentes de la COMUR, mediante votación económica, aprueban suspender la autorización de los créditos fiscales del asentamiento **San Francisco (Zona Centro)**, hasta que se aclare lo correspondiente a las Áreas de Cesión que entregó el fraccionador.

**9. Presentación de los dictámenes de acreditación correspondientes a las vialidades y áreas de cesión para destinos a favor del Municipio, de los siguientes fraccionamientos: Jardines de San Antonio (14), Praderas de San Antonio (9), Jardines del Porvenir (1) y Roberto Orozco (2).**

Lic. **Carlos Octavio Hernández Álvarez:** Esta propuesta consiste en que realicemos un procedimiento de titulación a favor del Municipio de las vialidades y áreas de cesión para destinos, de los asentamientos que ya se han regularizado, ya que por diversas problemáticas, en su gran mayoría no se ha formalizado la escritura correspondiente. Para tal efecto se tuvo una reunión con el Director del Registro Público de la Propiedad, por parte de ellos se dice que no hay inconveniente en registrarlas, es por eso que se están presentando estos expedientes.

**Arq. Gerardo Monroy Ramírez de Arellano:** cometa el caso de Pihuamo donde el Municipio elabora sus títulos de las áreas públicas y destaca el caso de Ejutla y Chiquilistlán, donde prácticamente todo el pueblo no cuenta con títulos de propiedad y en el mismo Proyecto Definitivo y dictamen se afectan a favor del Municipio.

Lic. **Jorge Alberto Álvarez Hernández:** difiere de este planteamiento por dos aspectos: uno es en lo que se refiere a que como autoridad solo podemos hacer lo que establece la Ley, los Reglamentos y en este caso el Decreto 20920, y segundo, en cuidar a quienes firman los títulos que no incurran en una ilegalidad, ya que al analizar el Decreto 20920, en el Capítulo II, desde el mismo título habla del procedimiento para la titulación de los lotes, una vialidad no se considera un lote, el Artículo 23 dice: el poseionario de un terreno con una superficie no mayor a mil metros cuadrados, localizado en un fraccionamiento o predio cuya regularización se haya autorizado de conformidad con las disposiciones del presente Decreto. Habla del poseionario a título de dueño y el Artículo 2 en su fracción IX lo define: Titular del lote, La persona física que acredite la posesión a título de dueño de un lote en un fraccionamiento o predio objeto de regularización, en los términos del presente Decreto.

Por esas dos razones el Decreto no da esa facultad a la autoridad para que la autoridad se tittle sus vialidades y áreas de cesión y como consecuencia proteger a quienes expidan esos títulos, Presidente, Secretario y Director de Catastro.

Además con todo respeto para los Municipios que mencionó el Arq. Gerardo, no es lo mismo un municipio pequeño, a los cuales la Auditoría Superior no revisa a profundidad como a los municipio grandes como Zapopan, y aunque el Registro Público acepte estas inscripciones, a nosotros no nos rige la Ley del Registro sino que estamos hablando de lo que señala el Decreto 20920.

Lic. **Carlos Octavio Hernández Álvarez:** En nuestra opinión la facultad la fundamentamos en el Artículo 19, que dice: A fin de proveer o complementar las áreas de cesión para destinos correspondientes al fraccionamiento o predio objeto de la acción de regularización y con base en el dictamen aprobado por la Comisión:

I. En los casos de existir estas áreas el Ayuntamiento y las dependencias municipales tendrán la obligación de asegurar y afectar dichas áreas en beneficio de la población; con esta finalidad se identificarán y delimitarán en el plan parcial o en el proyecto definitivo de urbanización para su integración al patrimonio del Municipio; y se procederá a su recepción municipal.

Con el procedimiento que estamos planteando estamos atendiendo lo señalado en este artículo, además en los convenios firmados con los propietarios se establece, que en ese acto entregan la posesión jurídica y material de esos bienes.

Lic. **Patricia Godínez Luna:** Sin embargo este no es el título idóneo, si ya se tiene la autorización del propietario, pues que se escrituren y si no, se puede emprender una acción proforma, la cual es muy rápida. Expresa su preocupación ya que considera que en ningún lado se faculta al Municipio para autotitularse, y por querer subsanar errores de procedimiento se caiga en otros errores.

Ing. **Pedro Ramírez Limas:** Pregunta de qué otra manera se puede resolver el tema, ya que han pasado muchos años y sigue sin resolverse.

Lic. **Patricia Godínez Luna:** Titular estas áreas no es el documento idóneo, lo correcto es que si se tiene la autorización del dueño se puede escriturar, o emprender las acciones proforma u de otro tipo, analizar cuál es la situación de cada uno y emprender las acciones, siempre y cuando Sindicatura lo acepte.

Sesión	Décima Tercera
Fecha	09 de septiembre de 2014

**Acuerdos:**

**Uno. Por unanimidad**, los integrantes presentes de la COMUR, mediante votación económica, **no aprueban** los dictámenes de acreditación propuestos, y se analizará cada uno de los expedientes para que conjuntamente con la Sindicatura, se definan las acciones a seguir.

**10. Presentación de 38 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 correspondientes a los fraccionamientos: Santa Clara (San Francisco II Sección) (12), Ejido Zapopan (Parcela 17) (9), Ejido Zapopan (Parcela 19) (4), Héroe Nacionales (3), Parcela 1 Z0 P1/9 (2), Fundo Legal la Venta del Astillero (2), Praderas de San Antonio (1), El Zapote (1), Jardines de San Antonio (1), Jardines de Santa Ana II Sección (1), Jardines del Porvenir (1) y Los Fortines (1).**

**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.

**11. Presentación de 25 Resoluciones Administrativas correspondientes a los fraccionamientos: Ejido Zapopan (Parcela 19) (6), Parcela 1 Z0 P1/9 (5), Santa Clara (San Francisco II Sección) (7), Fundo Legal la Venta del Astillero (2), Colinas de los Robles (2), El Zapote (2) y Santa Clara II (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.**

**Acuerdos:**

**Uno. Por unanimidad**, los integrantes presentes de la COMUR, mediante votación económica, aprueban las 25 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.

**12. Asuntos Varios.**

**Lic. Carlos Octavio Hernández Álvarez:** está pendiente lo del asentamiento del Pedregal, se realizó la visita, se revisó lo de las áreas de cesión propuestas, y el Ejido quiere proponer otras áreas de

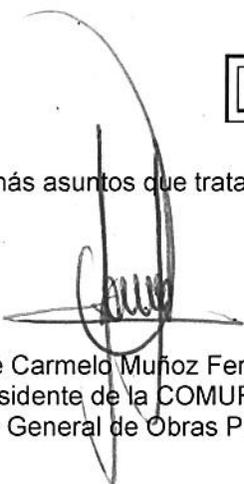
Sesión	Décima Tercera
Fecha	09 de septiembre de 2014

donación, en concreto, ofrecen una parcela de 1.5 hectáreas, que si esta adjunta al polígono a regularizar.

**Ing. Pedro Ramírez Limas:** en relación a esta parcela si es aprovechable porque está dentro del polígono, el ejido tiene más terrenos pero fuera de la colonia.

**13. Cierre de Sesión.**

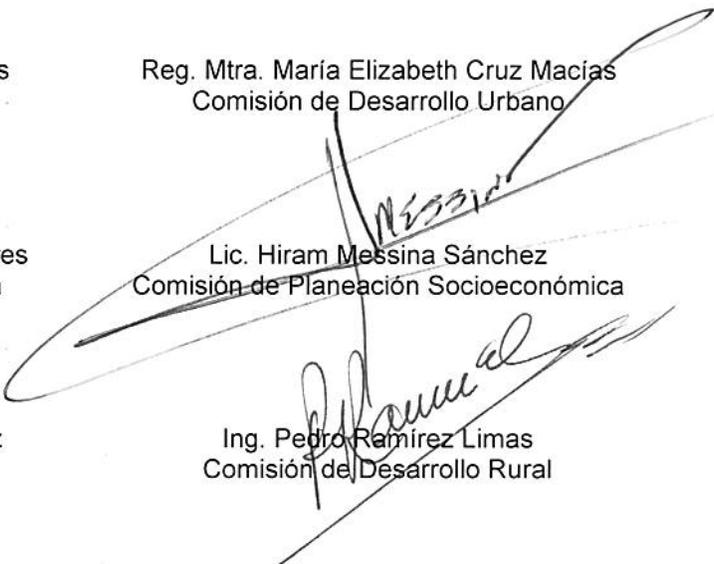
No habiendo más asuntos que tratar la Sesión se clausura siendo las 12:00 doce horas.



Arq. José Carmelo Muñoz Fernández.  
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

Reg. Mtra. María del Carmen Mendoza Flores  
Comisión de Desarrollo Urbano



Reg. Mtra. María Elizabeth Cruz Macías  
Comisión de Desarrollo Urbano

Reg. Mtra. María del Carmen Mendoza Flores  
Comisión de Planeación Socioeconómica

Lic. Hiram Messina Sánchez  
Comisión de Planeación Socioeconómica

Reg. L.M.K.T. Griselda Morales González  
Comisión de Desarrollo Rural

Ing. Pedro Ramírez Limas  
Comisión de Desarrollo Rural

Reg. Lic. Laura Lorena Haro Ramírez  
Partido Revolucionario Institucional

Reg. Lic. Andrea Margarita Márquez Villarreal  
Partido Revolucionario Institucional



Reg. Lic. José Antonio de la Torre Bravo  
Partido Acción Nacional

Reg. Lic. Juan Ramón Ramírez Gloria  
Partido Acción Nacional



Reg. Mtro. Augusto Valencia López  
Partido Movimiento Ciudadano

Reg. Lic. María Margarita Alfaro Aranguren  
Partido Movimiento Ciudadano



Reg. Ing. Héctor Javier Hernández González  
Partido Verde Ecologista de México

Lic. José de Jesús Cedillo Camarena  
Partido Verde Ecologista de México

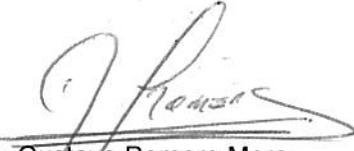
<b>Sesión</b>	<b>Décima Tercera</b>
<b>Fecha</b>	<b>09 de septiembre de 2014</b>

Lic. Armando Morquecho Ibarra  
Síndico Municipal



Lic. Jorge Alberto Álvarez Hernández  
Sindicatura Municipal

Mtro. Elías Rangel Ochoa  
Secretario del Ayuntamiento



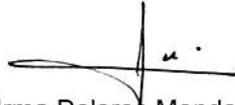
Lic. Gustavo Romero Mora  
Secretaría del Ayuntamiento



Lic. Ana Patricia Godínez Luna  
Directora de Catastro Municipal

Lic. Jorge Alberto Barba Rodríguez  
Dirección de Catastro Municipal

Ing. y Lic. Gabriel Ibarra Félix  
Procurador de Desarrollo Urbano



Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno  
Procuraduría de Desarrollo Urbano

Lic. José María Andrés Villalobos  
Presidente del Consejo de Colaboración

L.C.P. José Abel Intriago Tejeda  
Consejo de Colaboración Municipal