

**C.C. INTEGRANTES DEL H. AYUNTAMIENTO DEL
MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.
P R E S E N T E.**

El que suscribe, **REGIDOR DR. JOSÉ ANTONIO DE LA TORRE BRAVO**, en mi carácter de integrante del H. Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco en ejercicio de las facultades que me confieren los Artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 41 fracción II y 50 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 12 y 18 primer párrafo del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco; me permito presentar a la alta y distinguida consideración de este H. Ayuntamiento en Pleno, la presente **INICIATIVA**, misma que tiene por objeto que se modifiquen diversos artículos del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, de conformidad con las especificaciones que serán expuestas en el cuerpo y puntos de acuerdo de este instrumento, con posterioridad a la siguiente:

003908



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Declaración Universal de los Derechos Humanos establece, en sus artículos 16 y 17, respectivamente, que la familia es la unidad de grupo natural y fundamental de la sociedad y tiene derecho a la protección por la sociedad y el estado; así como que todo individuo tiene derecho a ser dueño de una propiedad por sí sólo o en asociación con otros y que nadie será arbitrariamente privado de ésta.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos señala, en su artículo 1º, que en nuestro país todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en ella y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece y todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, por lo que toda persona y su familia, incluyendo a aquellos que estén ocupando una propiedad sobre la cual no tienen la titularidad y/o se encuentren dentro de un asentamiento humano irregular, tienen derecho a poseerla y ser dueños de la misma.

El artículo 115 de la carta magna, faculta a los municipios dentro de la nación para intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

La constitución Política del Estado de Jalisco, menciona, en su artículo 4º, que en nuestra entidad se reconocen como derechos humanos de las personas que se encuentren en el territorio del Estado de Jalisco, los que se enuncian en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como los contenidos en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas, en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, y en los tratados, convenciones o acuerdos internacionales que el Gobierno Federal haya firmado o los que celebre o de que forme parte; atendiendo al principio del mínimo vital consistente en el eje de planeación democrático por el cual el Estado deberá de crear las condiciones para que toda persona pueda llevar a cabo su proyecto de vida.

Según la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, son atribuciones de los municipios, entre otras, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios; intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la

legislación aplicable y de conformidad con los planes o programas de Desarrollo Urbano y de zonas metropolitanas y conurbaciones, en el marco de los derechos humanos; participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables; así como generar los instrumentos que permitan la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad; y promover y ejecutar acciones para prevenir y mitigar el riesgo de los asentamientos humanos y aumentar la resiliencia de los mismos ante fenómenos naturales y antropogénicos.

La legislación en materia de regularización de predios urbanos de Jalisco, tiene como objeto, promover, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte en materia de propiedad urbana; establecer las condiciones jurídicas para que en los centros de población, sus habitantes tengan acceso a los servicios básicos establecidos en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, relativos al medio ambiente sano, agua potable, saneamiento, vivienda digna, esparcimiento, cultura y seguridad pública; establecer las bases generales para realizar la regularización de asentamientos humanos en predios o



fraccionamientos de propiedad privada y su integración a la infraestructura y servicios públicos; promover la participación responsable de los titulares y poseedores de predios, fraccionamientos y lotes de propiedad privada, en el proceso de regularización como acción de mejoramiento urbano, reconociendo la organización social vecinal; establecer el procedimiento a efecto de identificar la infraestructura y equipamiento del asentamiento humano, de indicar las obras faltantes y de promover su ejecución pública, o privada, a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social de las obras necesarias; establecer el procedimiento para la titulación de predios, fraccionamientos y lotes en el régimen de propiedad privada; establecer en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, la identificación de los predios o lotes sin titular; establecer el procedimiento para otorgar el dominio de los predios o lotes sin titular al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, 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; y establecer el procedimiento para la emisión de los documentos que acrediten el régimen del dominio público de las vialidades y predios de equipamiento y lotes sin titular, en favor de los gobiernos o entidades que las administran y son responsables de su conservación, lo cual,



desde luego, no podría cristalizarse sin la intervención de los ayuntamientos.

Como ya fue mencionado, la razón esencial de la existencia de la normatividad en torno a la regularización de predios urbanos es permear a los ciudadanos que residen en ellos de la protección de sus derechos, respecto de la provisión de servicios básicos y de la seguridad jurídica relativa al patrimonio de sus familias, lo cual debe ser prioridad en el quehacer de toda administración pública.

El garantizar certeza jurídica respecto de la posesión y tenencia de una propiedad a los ciudadanos, deriva en la perpetuidad de un beneficio que se traduce en la consecución de uno de los más grandes anhelos de miles de familias, así como en la posibilidad de que ello les genere más patrimonio a futuro.

Sin embargo, lo anterior puede redundar en un proceso con diversas etapas que implican la realización de una serie de trámites, cuya conclusión podría trascender una o más administraciones de nuestro gobierno municipal.

Para el caso específico de Zapopan, la aplicación de las disposiciones contenidas en la ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, son realizadas, de conformidad con su propio Reglamento, mismo que involucra, como autoridades responsables en el procedimiento tendiente a la ejecución y evaluación de las



acciones derivadas de dicha legislación, a el propio Ayuntamiento, su Presidente, el Síndico, el Secretario y la Comisión de Municipal de Regularización, figuras éstas que juegan un papel relevante dentro de los procesos de regularización que habrán de atender.

El Ayuntamiento, representado por sus integrantes, Presidente, Síndico y Regidores, tiene como principales funciones dentro del procedimiento de regularización de predios, de conformidad con el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco; clasificar y delimitar en los planes y programas de desarrollo Urbano las áreas de beneficio o afectación, con el objeto de determinar la utilidad pública de las acciones de regularización; aprobar en su caso, las propuestas de las Comisiones Colegiadas y Permanentes, a efectos de declarar y autorizar la regularización formal de asentamientos humanos en fraccionamientos o predios de propiedad privada, así como autorizar los convenios de regularización que habrán de suscribirse; y proponer al Congreso del Estado los incentivos y descuentos respecto de los créditos fiscales que se lleguen a determinar a cargo de las asociaciones vecinales, asociaciones civiles de vecinos o bien, de los propietarios o posesionarios a título de dueño de los fraccionamientos o predios en propiedad privada a regularizar; lo cual deberá llevarse a cabo a través de la correspondiente Iniciativa de de Ley de Ingresos.

Las etapas del procedimiento de regularización de predios urbanos en Zapopan, van desde la presentación de la solicitud del o los predios a regularizarse; la identificación de su titularidad original; la ratificación relativa a la representación de de un posesionario; la emisión del estudio de los elementos técnicos, económicos y sociales para la acción de conservación o mejoramiento urbano; la certificación de las publicaciones hechas en estrados y gaceta municipales; el análisis de los impedimentos para regularizarse los predios en cuestión, la enteración de expedientes a la Comisión de Regularización, el acuerdo de solicitud a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para la emisión del dictamen de procedencia y su posterior análisis por parte de la comisión para su aprobación; la realización y aprobación del levantamiento topográfico y/o la formulación y autorización del proyecto definitivo de urbanización de predios y/o fraccionamientos y/o áreas de cesión para destinos o predios de dominio público; la aprobación de los cerditos fiscales constituidos, la elaboración el convenio de regularización, una vez hecha la revisión de la integración del expediente de regularización por arte de la sindicatura, para la posterior realización del proyecto de resolución administrativa y ello sea turnado al pleno por parte del Presidente municipal, que habrá de hacerlo juntos a la iniciativa a fin de que se declare y autorice la regularización formal y asimismo el convenio de regularización. Mientras que el



procedimiento de titulación de predios urbanos implica que sea presentada la solicitud por parte del poseionario del lote; sea realizada la certificación de colindantes, sea integrado el expediente, sea aprobado el dictamen de reconocimiento de la titularidad y éste sea publicado en los estrados y gaceta municipales, así como en la delegación, agencia municipal u oficinas de la asociación vecinal y dejar pasar 20 días para opositores, sea aprobada la resolución administrativa y título de propiedad y ello sea firmado, a efecto de que sea realizada la transmisión patrimonial en el catastro municipal y la inscripción de la resolución y el título ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio; y finalmente, sea entregado el título de propiedad.

La Comisión Municipal de Regularización interviene de manera directa, participando activa y sustancialmente en 8 de las etapas de los procedimientos descritos anteriormente, lo cual hace que su existencia sea fundamental para la consecución e los objetivos que marca la legislación de la materia.

La fracción I del artículo 7º del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco; advierte que la comisión municipal de regularización debe ser instalada dentro de los primeros 60 días naturales a partir del día siguiente de iniciada una administración.

**Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios
Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco;**

“Artículo 7.- El Presidente Municipal, a efecto de realizar las acciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento, contará con las siguientes atribuciones y facultades:

- I. *Instalar la comisión, lo cual debe llevarse a cabo en un término que no podrá exceder de 60 días naturales, contados a partir del día siguiente en que inicie el período Constitucional de cada nuevo Ayuntamiento;”*

(...)

En otros términos, es posible que durante los dos primeros meses de iniciada una administración pública municipal en Zapopan, no haya actividad alguna en torno a la regularización de predios y en el tercer mes, el trabajo de la comisión municipal de la materia, seguramente se reduzca a su instalación, puesto que el tercer mes resulta ser diciembre, y en éste, las labores se suspenden en sus últimas dos semanas con motivo del periodo vacacional de invierno.

Durante la administración 2015-2018, según datos publicados en la página oficial del gobierno de Zapopan, la Comisión de Regularización comenzó con trabajos en los que había 87 fraccionamientos en proceso de regularización y 189 expedientes en el área de titulación. Esta comisión se reunió para sesionar únicamente: 2 veces durante 2015; 3 veces durante 2016; 5 veces durante 2017; y 3 veces más durante 2018, es decir, la COMUR llevó a cabo únicamente 13 sesiones durante un periodo constitucional de funciones del ayuntamiento, cuando el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco

advierte que la comisión debe sesionar, por lo menos, una vez cada dos meses en dicho periodo.

Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco;

“Artículo 16.- Para los efectos del oportuno despacho de los asuntos de la competencia de la Comisión, ésta deberá celebrar una sesión ordinaria por lo menos cada dos meses.

Por otra parte y ahondando en la situación relativa a que muchos de los casos de regularización que trata nuestro gobierno municipal, no son resueltos en una, sino en varias administraciones, en la sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de fecha 09 de noviembre de este año, es decir, habiendo comenzado ya un nuevo periodo de funciones de este Ayuntamiento, se dio cuenta con 31 iniciativas presentadas por el Presidente Municipal, cuya finalidad es la autorización de la Declaratoria Formal de Regularización de la misma cantidad de predios, iniciativas éstas que fueron turnadas a la Comisión Colegiada y Permanente de Desarrollo Urbano, en donde actualmente se encuentran para su dictaminación, a lo que le sigue el proceso de titulación.

Como es evidente, hay familias que han esperado y esperarán cualquier cantidad de tiempo para ver cristalizados, sus derechos, respecto de la tenencia de una propiedad y de la correcta provisión de los servicios esenciales que debe otorgarles un gobierno municipal. Los servidores públicos con representación social estamos obligados a acortar la brecha



entre la petición ciudadana y la consecución de ésta, máxime cuando lo que está en juego son derechos fundamentales.

Para el caso de la instalación de la COMUR y para el número de veces que ésta habrá de sesionar durante una administración, el actual reglamento municipal de Zapopan en materia de regularización establece términos que difícilmente son respetados, por lo cual, sugiero los siguientes cambios:

Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco.

| ACTUAL | PROPUESTA |
|--|---|
| <p>Artículo 7.- El Presidente Municipal, a efecto de realizar las acciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento, contará con las siguientes atribuciones y facultades:</p> <p>I. Instalar la comisión, lo cual debe llevarse a cabo en un término que no podrá exceder de 60 días naturales, contados a partir del día siguiente en que inicie el período Constitucional de cada nuevo Ayuntamiento;</p> <p>(...)</p> | <p>Artículo 7.- El Presidente Municipal, a efecto de realizar las acciones que se establecen en la Ley y en el Reglamento, contará con las siguientes atribuciones y facultades:</p> <p>I. Instalar la comisión, lo cual debe llevarse a cabo en un término que no podrá exceder de <u>45</u> días naturales, contados a partir del día siguiente en que inicie el período Constitucional de cada nuevo Ayuntamiento;</p> <p>(...)</p> |
| <p>Artículo 16.- Para los efectos del oportuno despacho de los asuntos de la competencia de la Comisión, ésta deberá celebrar una sesión ordinaria por lo menos cada dos meses.</p> | <p>Artículo 16.- Para los efectos del oportuno despacho de los asuntos de la competencia de la Comisión, ésta deberá celebrar <u>las sesiones ordinarias y extraordinarias que sean necesarias para cumplir con los términos relativos a los procedimientos de regularización y titulación establecidos en el presente reglamento.</u></p> |

Por lo que ve a la realización de diversos actos previos y tendientes, tanto a la declaratoria formal de regularización como a la titulación, éste ordenamiento presenta una carencia de términos significativa. Lo anterior permite que los servidores públicos involucrados en la ejecución de tales actos, tomen el tiempo que les parezca para su desarrollo. Por lo tanto, sugiero los siguientes cambios:

Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco.

| ACTUAL | PROPUESTA |
|---|---|
| <p>Artículo 29.- Recibida la solicitud de regularización, el Secretario Técnico solicitará a la Dirección el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales para la acción de conservación o mejoramiento urbano en predio o fraccionamiento que se propone regularizar, y una vez que la Dirección tenga el estudio lo remitirá por conducto del Secretario Técnico a la Comisión.</p> <p>(...)</p> | <p>Artículo 29.- Recibida la solicitud de regularización, el Secretario Técnico solicitará a la Dirección el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales para la acción de conservación o mejoramiento urbano en predio o fraccionamiento que se propone regularizar, <u>lo cual deberá ser realizado por la Dirección en un plazo que no podrá exceder los 20 días naturales.</u> Una vez que la Dirección tenga el estudio lo remitirá por conducto del Secretario Técnico a la Comisión.</p> <p>(...)</p> |
| <p>Artículo 33.- La realización y aprobación del levantamiento topográfico a que se refiere la fracción II del artículo 21 de la Ley, se hará por conducto de la Dirección.</p> | <p>Artículo 33.- La realización y aprobación del levantamiento topográfico a que se refiere la fracción II del artículo 21 de la Ley, se hará por conducto de la Dirección <u>en un plazo no mayor a los 15 días naturales, contados a partir de la fecha en que haya sido aprobado el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano.</u></p> |
| <p>Artículo 34.- La formulación y autorización 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.</p> | <p>Artículo 34.- La formulación y autorización 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 <u>en un plazo no mayor a los 15 días naturales, contados a partir de la fecha en que haya sido aprobado el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano.</u></p> |
| <p>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 a cabo la elaboración del Convenio de Regularización, 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.</p> <p>(...)</p> | <p>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 a cabo la elaboración del Convenio de Regularización. <u>La Sindicatura Municipal realizará lo anterior en un plazo que no exceda los 15 días naturales, contados a partir del día siguiente de haber recibido el expediente en mención, lo cual deberá hacerse</u> 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.</p> <p>(...)</p> |

Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco.

| ACTUAL | PROPUESTA |
|---|--|
| <p>Artículo 41.- Una vez que la Sindicatura Municipal remita el Convenio de Regularización, la Comisión, por conducto del Secretario Técnico, elaborará el Proyecto de Resolución Administrativa, y lo turnará al Presidente Municipal junto con el Convenio de Regularización y con el correspondiente expediente, lo anterior para 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 de regularización.</p> <p>(...)</p> | <p>Artículo 41.- Una vez que la Sindicatura Municipal remita el Convenio de Regularización, la Comisión, <u>en un término menor a los 15 días naturales, contados a partir del día siguiente de dicha recepción,</u> por conducto del Secretario Técnico, elaborará el Proyecto de Resolución Administrativa, y lo turnará al Presidente Municipal junto con el Convenio de Regularización y con el correspondiente expediente, lo anterior para que <u>el Alcalde, en la sesión ordinaria inmediata próxima,</u> 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 de regularización.</p> <p>(...)</p> |
| <p>Artículo 63.- El expediente integrado, así como el Proyecto de Resolución a que se refiere el artículo anterior, serán remitidos por conducto del Secretario Técnico al Presidente Municipal y al Secretario del Ayuntamiento para efectos de que en un plazo no mayor treinta días hábiles firmen el correspondiente Proyecto.</p> | <p>Artículo 63.- El expediente integrado, así como el Proyecto de Resolución a que se refiere el artículo anterior, serán remitidos por conducto del Secretario Técnico al Presidente Municipal y al Secretario del Ayuntamiento para efectos de que en un plazo no mayor a <u>quince</u> días hábiles firmen el correspondiente Proyecto.</p> |
| <p>Artículo 64.- Una vez firmada la resolución por el Presidente Municipal y por el Secretario del Ayuntamiento, el Secretario Técnico procederá a elaborar el correspondiente título de propiedad.</p> <p>Una vez elaborado el título de propiedad, a que se refiere el párrafo anterior, éste será signado por el Secretario Técnico, y lo remitirá al Presidente Municipal y al Secretario del Ayuntamiento para los mismos efectos.</p> <p>(...)</p> | <p>Artículo 64.- Una vez firmada la resolución por el Presidente Municipal y por el Secretario del Ayuntamiento, el Secretario Técnico procederá a elaborar el correspondiente título de propiedad.</p> <p>Una vez elaborado el título de propiedad, a que se refiere el párrafo anterior, éste será signado por el Secretario Técnico, y lo remitirá al Presidente Municipal y al Secretario del Ayuntamiento para los mismos efectos. <u>Tanto la elaboración del título de propiedad como las firmas en éste, deberán llevarse a cabo dentro de los 10 días naturales, contados a partir de que haya sido cumplimentado lo señalado en el artículo anterior.</u></p> <p>(...)</p> |

Las propuestas anteriormente planteadas, derivarán en la agilización de los procedimientos que actualmente nuestro

gobierno municipal realiza en torno a la regularización de predios y fraccionamientos y la titulación de sus lotes y con ello, para con ello permitir a cientos de familias alcanzar la obtención de un patrimonio en un tiempo menor al que hasta ahora es posible.

Por lo anterior expuesto, someto a su consideración el siguiente:

ACUERDO

PRIMERO.- Se me tenga presentando la presente iniciativa en términos de la legislación y reglamentación aplicables;

SEGUNDO.- Se turne, para su análisis, estudio y posterior dictaminación a las Comisiones de Reglamentos y Puntos Constitucionales y Desarrollo Urbano; y

TERCERO.- Se apruebe la modificación de los artículos 7, 16, 29, 33, 34, 39, 41, 63 y 64 del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco; de conformidad con las propuestas planteadas en la presente iniciativa.

Atentamente

**"Zapopan, Tierra de Amistad, Trabajo y Respeto"
"2018, Centenario de la creación del Municipio de Puerto Vallarta
Y Aniversario del Nuevo Hospital Civil de Guadalajara"
"Zapopan, Jalisco a 12 de Diciembre del 2018"**



**Dr. José Antonio de la Torre Bravo
Regidor por Zapopan**