REGISTRO NACIONAL DE ARCHIVOS
MX14120AGMZ

GACETA MUNICIPAL

Vol. XXVI No. 47
Segunda Época
5 de abril
de 2019

H. AYUNTAMIENTO DE ZAPOPAN 2019

Presidencia Municipal
Fotografía: Coordinación de Análisis Estratégico y Comunicación

REGULARIZACIÓN DEL PREDIO GENERAL AGUSTÍN OLACHEA No. 765, COLONIA CONSTITUCIÓN EN EL MUNICIPIO DE ZAPOPAN, JALISCO.

Gobierno de Zapopan

Ciudad de los niños

DICTAMEN DE COMISIÓN Y PROPUESTA DE ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO

HONORABLE AYUNTAMIENTO:

Los Regidores integrantes de la Comisión Colegiada y Permanente de DESARROLLO URBANO, nos permitimos presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, el presente dictamen, el cual tiene por objeto que se estudie y en su caso, se apruebe y autorice la Declaratoria formal de Regularización del Predio General Agustín Olachea número 765, Colonia Constitución, en virtud de que se ha culminado el proceso dentro de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) conforme a lo dispuesto por la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y en el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, en razón por lo cual exponemos los siguientes:

A N T E C E D E N T E S :

1. Con fecha 09 nueve de octubre de 2014 dos mil catorce, se publicó en el Periódico Oficial El Estado de Jalisco, la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, mediante Decreto 24,985/LX/14, el cual abrogó el Decreto 20,920 LVII-05 para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco, la cual establece el procedimiento para la emisión de títulos en predios de propiedad privada y los documentos que acrediten el régimen del dominio público de las vialidades y predios de equipamiento y lotes sin titular, a favor de los gobiernos o entidades que las administran y son responsables de su conservación.

2. En Sesión Ordinaria del Ayuntamiento que tuvo verificativo el día 28 veintiocho de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, fue aprobado el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco y publicado en la Gaceta Municipal Número 82, Volumen XXIII, Segunda Época, con fecha 14 catorce de diciembre de 2016 dos mil dieciséis, el cual abroga el Reglamento de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, aprobado el 27 de febrero de 2015 y publicado en la Gaceta Municipal Vol. XXII No. 8, Segunda Época el 23 de marzo de 2015.

El citado reglamento, en su artículo 1° establece que dicho ordenamiento tiene por objeto establecer las bases y los procedimientos para la ejecución de acciones tendientes a la regularización y titulación de predios urbanos del Municipio de Zapopan, de conformidad con la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco.

3. Que con fecha 25 veinticinco de noviembre de 2015 dos mil quince, se instaló la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco (COMUR), en el período de la administración precedente, conforme al artículo 5° fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y la cual en su artículo 11 le corresponde lo siguiente:

*"**Artículo 11.** Corresponde a la Comisión ejercer las atribuciones siguientes:*

- ***I.*** *Solicitar a la Dependencia Municipal realizar los estudios técnicos necesarios para dictaminar la procedencia del trámite de regularización;*
- ***II.*** *Conservar los expedientes que se generen en las acciones de regularización y realizar la entrega-recepción al término de los períodos constitucionales de la Administración Municipal, para dar continuidad a la substanciación de los procedimientos administrativos;*
- ***III.*** *Aprobar o rechazar la solicitud de regularización de predios o fraccionamientos, con base en el análisis que emita la Dependencia Municipal;*
- ***IV.*** *Enviar a la Procuraduría el expediente de la acción de regularización, y solicitarle la elaboración del Dictamen de Procedencia;*
- ***V.*** *Aprobar modificar o rechazar el Dictamen de Procedencia de Regularización que presente la Procuraduría, y en su caso proponer a ésta las modificaciones que considere necesarias, atendiendo al interés social;*
- ***VI.*** *Especificar las reducciones fiscales por los conceptos de autorizaciones, aprobaciones, licencias, permisos, aportaciones, incorporaciones y certificaciones a los titulares de predios, fraccionamientos o lotes, en observancia de las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, como también de los beneficios fiscales que estén establecidos en las respectivas leyes de ingresos municipales;*
- ***VII.*** *Elaborar el convenio para la regularización que deberá aprobar el Pleno del Ayuntamiento, en donde se especificarán las reducciones fiscales que se indican en la fracción anterior;*

VIII. *Promover ante el Pleno del Ayuntamiento, se emita la resolución para declarar y autorizar la regularización formal de los predios o fraccionamientos;*

IX. *Emitir el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio del posesionario; así como de los bienes inmuebles del dominio público que se generen en el procedimiento de regularización; y*

X. *Proponer la modificación de procedimientos administrativos dentro del marco de su reglamentación, para facilitar el ejercicio de las atribuciones que corresponden a la Comisión."*

4. Bajo ese tenor, en Sesión Ordinaria del Ayuntamiento que tuvo verificativo el día 09 nueve de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, se dio cuenta con la Iniciativa presentada por el Presidente Municipal, Jesús Pablo Lemus Navarro, mediante el cual y derivado del proceso de Regularización de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, hace suyo el oficio número 11403/REG/2018/2-1075, suscrito por el Arq. José Álvaro Corona Flores, en su carácter de Jefe de Unidad Departamental A, y en funciones administrativas como Director de Ordenamiento del Territorio, conforme al Acuerdo de Suplencia por Ausencia de fecha 03 tres de octubre de 2018 dos mil dieciocho, suscrito por el Presidente Municipal y el Secretario del Ayuntamiento, mediante el cual informa que una vez que se ha concluido el proceso dentro de la COMUR del Predio irregular General Agustín Olachea número 765 (siete, seis, cinco), Constitución, se remite el expediente para efecto de que se autorice la Declaratoria Formal de Regularización, de conformidad con lo establecido en los artículos 26, 27 y 28 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, para lo cual se remite la siguiente documentación:

a) Original del escrito de solicitud de regularización, recibido por la Dirección de Ordenamiento del Territorio con fecha 23 veintitrés de noviembre de 2016 dos mil dieciséis.

b) Copia simple de la inscripción 153 (ciento cincuenta y tres) de fecha 11 once de abril de 1970 mil novecientos setenta.

c) Original del Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 11 once de noviembre de 2016 dos mil dieciséis.

d) Copia simple de la Gaceta Municipal de la publicación del inicio del procedimiento de regularización de fecha 24 veinticuatro de mayo de 2017 dos mil diecisiete.

e) Original de la Certificación de la publicación en los estrados de Presidencia por parte del Secretario del Ayuntamiento de fecha 29 veintinueve de mayo de 2017 dos mil diecisiete.

f) Original del Estudio de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales de fecha 02 dos de mayo de 2017 dos mil diecisiete.

g) Original de la verificación del área a regularizar de fecha 29 veintinueve de junio de 2017 dos mil diecisiete.

h) Original del análisis, estudio y resolución del procedimiento de fecha 31 treinta y uno de octubre de 2017 dos mil diecisiete.

i) Original del Dictamen de Procedencia de la Acción de Regularización emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR) de fecha 02 de febrero de 2018 dos mil dieciocho.

j) Original del Levantamiento Topográfico (3 tres planos validado el 12 doce de marzo de dos mil dieciocho, por la Dirección de Ordenamiento del Territorio).

k) Original del cálculo de los créditos fiscales de fecha 27 veintisiete de septiembre de 2018 dos mil dieciocho.

5. De conformidad con el oficio número 11403/2017/REG/2-242 de fecha 11 once de mayo de 2017 dos mil diecisiete, se dio Inicio el Procedimiento de Regularización del Asentamiento General Agustín Olachea número 765 (siete, seis, cinco), Constitución, bajo Expediente F/070/17, publicado en la Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, de fecha 24 veinticuatro de mayo de 2017 dos mil diecisiete, conforme al artículo 19 párrafo 2 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y el artículo 11 fracción II del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, publicado en la Gaceta Municipal Número 82, Volumen XXIII, Segunda Época, de fecha 14 catorce de diciembre de 2016 dos mil dieciséis; expediente mediante el cual se hace constar lo siguiente:

a) Que con fecha 25 veinticinco de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, fue recibida en la Unidad de Administración y Gestión Urbana la solicitud de regularización dirigida a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) por parte de los ciudadanos María del Carmen Castellón Vargas y Lorenzo Herrera Castellón, en sus caracteres de posesionarios del predio.

b) Que el predio materia de la regularización cuenta con los siguientes antecedentes de propiedad:

Inscripción 153 (ciento cincuenta y tres) de fecha 11 once de abril de 1970 mil novecientos setenta, libro 1154 (uno, uno, cinco, cuatro) orden 100137 (uno, cero, cero, uno, tres, siete) a nombre de Juan Morquecho Cazares y cónyuge, por una superficie de 330 m² (trescientos treinta metros cuadrados), con las siguientes medidas y linderos:

Al Norte: en 33.00 m (treinta y tres metros), con lote número 8 ocho;
Al Sur: en 33.00 m (treinta y tres metros), con lote número 10 diez;
Al Oriente: en 10.00 m (diez metros), con la calle General Agustín Olachea; y
Al Poniente: en 10.00 m (diez metros), con lote número 21 veintiuno.

Dicha superficie cuenta con 2 dos lotes fraccionados, con una antigüedad de 50 cincuenta años.

Asimismo, se hace constar la superficie se reporta conforme al Certificado de Libertad de Gravamen de folio real 958667, así como al Levantamiento Topográfico de fecha 12 doce de marzo de 2018 dos mil dieciocho, emitido por la Dirección de Ordenamiento del Territorio.

6. Que conforme al "Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales" de fecha 02 dos de mayo de 2017 dos mil diecisiete, emitido por el Arq. Jorge G. García Juárez, en su carácter de Director de Ordenamiento del Territorio y Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), manifestó que una vez que se procedió a la verificación física del lugar y el análisis de los elementos requeridos, se considera **FAVORABLE** la regularización del Predio General Agustín Olachea número 765 (siete, seis, cinco), Constitución, y dado que es un asentamiento humano que se encuentra consolidado y en virtud de que los posesionarios carecen de certeza jurídica de su propiedad se recomienda inicien el trámite ante la Comisión Municipal de Regularización COMUR.

7. Asimismo, con fecha 29 veintinueve de junio de 2017 dos mil diecisiete, el Arq. Jorge G. García Juárez, en su carácter de Director de Ordenamiento del Territorio y Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), informó el resultado de la "Verificación del Área a Regularizar" (Predio General Agustín Olachea número 765, Constitución), manifestando que dicho predio no se encuentra en los supuestos contemplados en el artículo 14 fracciones I, II y

III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, el cual dispone lo siguiente:

*"**Artículo 14.** No se promoverá la regularización ni se autorizarán acciones de conservación o mejoramiento, en predios o fraccionamientos para su utilización en:*

- ***I.*** *Suelo no urbanizable, como son las áreas en donde se encuentren fallas geológicas, depósitos de materiales peligrosos o rellenos sin consolidación;*
- ***II.*** *Bienes del dominio público, como son los escurrimientos naturales, vías de comunicación, redes generales de energía, áreas de preservación ecológica o las áreas de protección al patrimonio arqueológico y sus áreas de restricción o zonas intermedias de salvaguarda; y*
- ***III.*** *En cualquier otra área en donde por disposición de ley o sus reglamentos, no esté permitido el asentamiento humano.*

En todo caso, la Comisión deberá verificar que las áreas sujetas a regularización no se encuentren contempladas dentro de las zonas previstas en los Atlas de Riesgo Municipal o Estatal."

8. En virtud de lo anteriormente señalado y en cabal cumplimiento a la normatividad vigente para el caso en concreto, la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco, (COMUR) emitió con fecha 31 treinta y uno de diciembre de 2017 dos mil diecisiete, el "Estudio, Análisis y Resolución del Procedimiento de Regularización del Predio Urbano General Agustín Olachea 765, Constitución", ubicado entre Calzada de los Constituyentes y Obreros de Cananea, el cual resuelve entre otras cosas, lo siguiente:

"…

SEGUNDO.- *Que una vez realizado el estudio y análisis del expediente COMUR F/070/17 se RESUELVE COMO PROCEDENTE el inicio del procedimiento administrativo de regularización del predio urbano descrito.*

TERCERO.- *Por tanto esta Comisión acuerda en los términos del Artículo 20 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y Artículos 13 y 31 del*

Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, remítase el presente Estudio, Análisis y Resolución a la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado, para su revisión y en su caso, emita el Dictamen de Procedencia.

…"

No obstante lo anterior, cabe resaltar que dentro del punto número 4 cuatro del apartado de "Antecedentes" de este documento se hace constar lo siguiente.

"De conformidad con el Artículo 24 fracción III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, se establece que: en los casos en que sea imposible recuperar la superficie de áreas de cesión, de acuerdo con los porcentajes establecidos en la legislación aplicables vigente, se acordará la sustitución de la obligación de aportar áreas de cesión para destinos, con base en la solicitud de regularización de fecha 23 veintitrés de noviembre de 2016 dos mil dieciséis, se determina que la legislación aplicable vigente en el Código Urbano para el Estado de Jalisco, que determina el porcentaje del 16% de la superficie total a regularizar de 330 m² (trescientos treinta metros cuadrados), resultando la superficie de 52.80 m² (cincuenta y dos punto ochenta metros cuadrados), existen como área de cesión para destinos la superficie de 0.00 m², faltando la superficie de 52.80 m² (cincuenta y dos punto ochenta metros cuadrados).

9. En consecuencia de lo anterior, obra agregado al presente expediente el DICTAMEN DE PROCEDENCIA de la Acción Urbanística de Objetivo Social y de Mejoramiento Urbano Para la Regularización y Titulación del Asentamiento Irregular de Propiedad Privada ubicado en la calle General Agustín Olachea 765, en el Municipio de Zapopan, Jalisco, emitido por el Titular de la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco (PRODEUR), Licenciado José Trinidad Padilla López, de fecha 02 dos de febrero de 2018 dos mil dieciocho.

10. Asimismo, forma parte integrante del expediente el cálculo de créditos fiscales del predio denominado "Agustín Olachea 765, Constitución", en el que refiere que la densidad de población del predio está determinada en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, distrito ZPN-1 "Zapopan Centro Urbano", la cual está clasificada como AU-RN-/H4-H (Área de Renovación Urbana Habitacional Plurifamiliar Horizontal densidad alta).

Señalándose a su vez, que el predio se localiza en área urbanizada que en su momento cumplió con la obligación de ceder área para destinos y cuenta con todas las obras de urbanización y servicios, además de que en términos del artículo 41 del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, NO se requiere la realización del Convenio para la Ejecución de las Obras de Infraestructura y Equipamiento Faltantes, Incompletas o Deficientes.

De lo anterior, y respecto a los créditos fiscales por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría: inmuebles de uso habitacional, se propone que el pago sea cubierto al 100% (ciento por ciento), debiéndose cubrir dicho pago en 1 una parcialidad a los 30 treinta días posteriores a la fecha de la resolución de Regularización por parte del Ayuntamiento y conforme a la Ley de Ingresos vigente.

Propuesta de cálculo de créditos fiscales:

Derechos y Servicios	**Costo conforme Ley de Ingresos Vigente**	**Monto**
Por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría: Inmuebles de uso habitacional	$68.00 X 2 lotes	$ 136.00
Total		**$ 136.00**

En virtud de los antecedentes señalados en este apartado, los Regidores integrantes de la Comisión Colegiada y Permanente de Desarrollo Urbano, nos permitimos formular las siguientes

C O N S I D E R A C I O N E S :

1. De conformidad con los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 2 y 3 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el Municipio libre es autónomo para su gobierno interior y para la administración de su hacienda y tiene personalidad

jurídica y patrimonio propio, lo cual le permite tomar decisiones respecto de la administración de sus bienes, con las únicas limitaciones que la misma Ley establece.

2. Que para el caso en concreto, la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, en su Capítulo Tercero relativo "Del Procedimiento de Regularización", dispone lo siguiente:

*"**Artículo 13.** El procedimiento de regularización que establece la presente Ley tiene por objeto reconocer y documentar los derechos de dominio a favor de los titulares de predios, fraccionamientos o espacios públicos, como son:*

I. Los predios o fraccionamientos en régimen de propiedad privada en los que existan asentamientos humanos, respecto de los cuales se carezca del documento que permita acreditar su titularidad;

II. Los inmuebles comprendidos en las áreas de aplicación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, localizados en las áreas de beneficio o afectación; regularización o renovación urbana que determine el Ayuntamiento; o

III. Los inmuebles susceptibles de ser incorporados al dominio público, respecto de los cuales se carezca de documentos que acrediten la titularidad del Municipio o los inmuebles de los organismos operadores de servicios públicos responsables de su administración.

***Artículo 15.** El proceso administrativo de regularización se iniciará con la solicitud a la Comisión, mediante el documento que informe sobre la titularidad del predio original, a través de cualquiera de los siguientes actos:*

I. El acuerdo del Ayuntamiento;

***II.** La promoción del Ejecutivo del Estado;*

***III.** La solicitud de la asociación de vecinos posesionarios del predio o fraccionamiento, debidamente reconocida por el Municipio;*

***IV.** La solicitud del titular del predio o fraccionamiento;*

***V.** La promoción del Instituto Jalisciense de la Vivienda, los organismos, entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas, para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento;*

VI. *La solicitud del organismo público descentralizado operador de los servicios que se administran en los predios cuya regularización se solicita; y*

VII. *El acuerdo o promoción de la Procuraduría motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia.*

Artículo 16. *La identificación de la titularidad original del predio o fraccionamiento propuesto como objeto de regularización, se realizará mediante cualquiera de los siguientes documentos:*

I. *Copia de los documentos donde se identifiquen los predios, fraccionamientos o lotes objeto de la regularización y los derechos de los promoventes respecto a los mismos;*

II. *El documento que acredite la posesión del predio, fraccionamiento o lote, como pueden ser:*

- ***a)*** *La resolución de jurisdicción voluntaria o diligencia de apeo y deslinde;*
- ***b)*** *La certificación de hechos ante Notario Público;*
- ***c)*** *El acta circunstanciada de verificación de hechos suscrita por el Secretario General del Ayuntamiento, para el caso de localidades que no cuenten con Notario Público; o.*
- ***d)*** *El estudio y censo que realicen conjuntamente la Comisión y la Procuraduría;*
- ***e)*** *El certificado de Inscripción del Registro Público;*

III. *La constancia del historial del predio como inmueble en propiedad privada, que extienda la dependencia a cargo del Catastro; y*

IV. *En su caso, otros documentos legales idóneos, que establezca el Reglamento Municipal de Regularización.*

Artículo 18*. La Comisión solicitará a la Dependencia Municipal el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales, para la acción de conservación o mejoramiento urbano en el asentamiento humano, de acuerdo con las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y administración de los servicios públicos.*

Artículo 19. *La Dependencia Municipal remitirá el estudio y la opinión al Secretario Técnico de la Comisión.*

El Secretario Técnico dará a conocer el inicio del procedimiento de regularización mediante la publicación hecha por una sola vez, en la Gaceta Municipal; así como por tres días, en los estrados de la Presidencia Municipal. En los Municipios que carezcan de Gaceta Municipal se deberá publicar en el periódico oficial El Estado de Jalisco. Dicha publicación deberá contener la descripción del predio.

Una vez concluida la publicación, el Secretario Técnico integrará el expediente, consistente en la solicitud de regularización, el documento de identificación de la titularidad original del predio o fraccionamiento, propuesto como objeto de regularización, los estudios con elementos técnicos, económicos y sociales, y la opinión de la Dependencia Municipal, y la certificación del Secretario General respecto de las publicaciones hechas en los estrados.

Artículo 20*. El Presidente de la Comisión, dará cuenta del expediente a los integrantes de la misma para:*

- ***I.*** *Su estudio, análisis y resolución; y*
- ***II.*** *En su caso, acordará solicitar a la Procuraduría emita el Dictamen de Procedencia.*

En un plazo máximo de veinte días hábiles, posteriores a la recepción del expediente, la Procuraduría presentará ante la Comisión el Dictamen relativo a la procedencia de regularización.

Artículo 21*. La Comisión Municipal de Regularización analizará y en su caso, aprobará el Dictamen de Procedencia emitido por la Procuraduría, para los siguientes efectos:*

- ***I.*** *Aprobar la procedencia de regularización del predio o fraccionamiento;*
- ***II.*** *En los casos de regularización de predios, realizar y aprobar el levantamiento topográfico, donde se identifique el inmueble, su polígono y en su caso, la aceptación de sus colindantes; y*
- ***III.*** *En los casos de regularización de fraccionamientos, formular y autorizar el*

proyecto definitivo de urbanización, con los elementos que indica la presente Ley; e individualizar e identificar los lotes objeto de regularización y a los respectivos titulares.

Artículo 26. *La Comisión procederá a:*

- ***I.*** *Elaborar el proyecto de resolución administrativa para promover ante el Pleno del Ayuntamiento se autorice la regularización de los predios o fraccionamientos y apruebe el convenio correspondiente; y*
- ***II.*** *Turnar al Presidente Municipal el proyecto de resolución administrativa y el expediente para que sean sometidos a la consideración del Ayuntamiento, a efecto de que se declare y autorice la regularización formal del predio o fraccionamiento y apruebe el convenio de regularización, de conformidad con las normas reglamentarias relativas a la presentación de iniciativas y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.*

Artículo 27*. Con base en el proyecto de resolución y el expediente de regularización que sea turnado al Pleno, se declarará y autorizará la regularización formal del predio o fraccionamiento para los efectos de:*

- ***I.*** *Formalizar la afectación de los bienes de dominio público y su titulación;*
- ***II.*** *Autorizar el inicio del procedimiento de titulación a los poseedores de predios o lotes de propiedad privada;*
- ***III.*** *Determinar que los predios o lotes de propiedad privada cuya posesión legal no se acredite o no se solicite su titulación, transcurrido el plazo de seis meses posteriores a la publicación de la resolución, serán predios o lotes sin titular, los cuales el Ayuntamiento declarará como bienes de dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales; y*
- ***IV.*** *Disponer que el dominio de los predios o lotes sin titular, se otorgará al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.*

Artículo 28. *La resolución del Ayuntamiento deberá:*

- ***I.*** *Inscribirse ante el Registro Público;*
- ***II.*** *Publicarse, en forma abreviada, en la Gaceta Municipal o en su defecto, en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" o en los estrados de la Presidencia Municipal y en la Delegación Municipal que corresponda, por tres días; y*
- ***III.*** *Notificarse a la Procuraduría, y de ser el caso al propietario del predio y a la asociación vecinal, mediante publicación en los estrados de la Presidencia Municipal, por tres días.*

3. Asimismo, el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, conforme a su Capítulo IV relativo "Del Procedimiento de Regularización" establece lo siguiente:

"Artículo 25.- *La Comisión, por conducto del Secretario Técnico, se cerciorará de que en los predios o fraccionamientos en los que se pretende la regularización, no se actualice alguno de los impedimentos contemplados en el artículo 14 de la Ley.*

La manifestación del Secretario Técnico, referida en el párrafo anterior, deberá constar por escrito, por lo que será parte integral del expediente del Procedimiento de Regularización.

Artículo 26.- *El Procedimiento Administrativo de Regularización, se iniciará con la solicitud que se presente a la Comisión por conducto del Secretario Técnico, debiendo acompañar el documento del que se desprenda la titularidad del predio original.*

La solicitud a que se refiere el párrafo anterior podrá realizarse a través de cualquiera de los siguientes actos:

- ***I.*** *Acuerdo del Ayuntamiento;*
- ***II.*** *Promoción del Ejecutivo del Estado;*
- ***III.*** *Solicitud de las asociaciones vecinales o asociaciones civiles de vecinos que estén debidamente reconocidas por el Ayuntamiento de conformidad con el Reglamento de Participación Ciudadana para la Gobernanza del Municipio de Zapopan, Jalisco o en proceso de ser reconocida;*

IV. *Solicitud del titular del fraccionamiento o predio de propiedad privada a regularizar;*

V. *Promoción del Instituto Jalisciense de la Vivienda, de los organismos o de las entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento;*

VI. *Solicitud del organismo público descentralizado operador de los servicios que se administran en los predios cuya regularización se solicita; y*

VII. *Acuerdo o promoción de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia.*

Artículo 27.- *La identificación de la titularidad original del fraccionamiento o predio de propiedad privada propuesto como objeto de regularización, además de los documentos contemplados en el artículo 16 de la Ley, podrá realizarse también mediante actuaciones judiciales en las que ya exista sentencia ejecutoriada en la que precisamente se reconozca fehacientemente la titularidad del fraccionamiento o predio al menos con la calidad de posesionario a título de dueño.*

Artículo 31.- *Después de que se hayan realizado las publicaciones señaladas en el artículo anterior, y el Secretario Técnico se haya cerciorado de que en los fraccionamientos o predios de propiedad privada que se pretenden regularizar, no se actualice alguno de los impedimentos contemplados en el artículo 14 de la Ley, el Presidente de la Comisión dará cuenta a ésta de los expedientes para su estudio, análisis y resolución y en su caso, acordar solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano que emita el dictamen de procedencia.*

Los expedientes se integrarán con los siguientes elementos:

a) *La solicitud de regularización;*

b) *El documento de identificación de la titularidad original del fraccionamiento o predio de propiedad privada a regularizar;*

c) *Los estudios con elementos técnicos, económicos y sociales, y la opinión de la Dirección;*

d) *La certificación del Secretario del Ayuntamiento respecto a las publicaciones hechas en los estrados de conformidad a lo establecido en el artículo 19 de la Ley; y*

e) *Copia de la Gaceta Municipal en la cual se publicó el inicio del procedimiento de regularización.*

Artículo 32*. La Comisión analizará y en su caso, aprobará el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para los siguientes efectos:*

I. *Aprobar la procedencia de regularización del predio o fraccionamiento;*

II. *En los casos de regularización de predios, realizar y aprobar el levantamiento topográfico, donde se identifique el inmueble, su polígono y en su caso, la aceptación de sus colindantes; y*

III. *En los casos de regularización de fraccionamientos, formular y autorizar el proyecto definitivo de urbanización, con los elementos que indica la Ley; e individualizar e identificar los lotes objeto de regularización y a los respectivos titulares.*

Artículo 33.- *La realización 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.*

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.*

Artículo 35.- *Los Proyectos Definitivos de Urbanización para la regularización de fraccionamientos de propiedad privada se integrarán en los términos de lo establecido en el artículo 22 de la Ley.*

Artículo 36.- *El Proyecto Definitivo de Urbanización para la regularización de áreas de cesión para destinos, o predios de dominio público, se integrará en los términos de lo establecido en el artículo 23 de la Ley, debiendo observar además lo estipulado en el artículo 70 del Reglamento.*

Artículo 37.- *A fin de proveer o complementar las áreas de cesión para destinos, correspondientes al fraccionamiento o predio objeto de la acción de regularización, se deberá atender a las disposiciones contenidas en el artículo 24 de la Ley.*

Artículo 38.- *La aprobación por parte de la Comisión respecto a los créditos fiscales constituidos con motivo del Procedimiento de Regularización, a su vez surtirá efectos como autorización para que por conducto del Secretario Técnico se remita a la Sindicatura Municipal, en los términos de la fracción VII del artículo 13 del Reglamento, el expediente relativo al Procedimiento de Regularización, para su revisión y para la elaboración del Convenio de Regularización.*

Así mismo, las consideraciones a que se refiere el artículo 29 de la Ley deberán ser aprobadas por la Comisión, lo anterior para efectos de que las mismas queden estipuladas en el Convenio de Regularización.

Artículo 39.- *Una vez que la Sindicatura Municipal reciba el expediente relativo al Procedimiento de Regularización, procederá a revisar que esté debidamente integrado, y de ser así, llevará acabo la elaboración del Convenio 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.*

En caso de que el expediente a que se refiere el párrafo anterior no esté debidamente integrado, la Sindicatura Municipal informará de ello al Secretario Técnico, debiendo detallarle a éste los puntos que deben ser subsanados o aclarados a fin de que resulte procedente la elaboración del Convenio.

Artículo 40.- *Una vez elaborado el Convenio a que se refiere el artículo anterior, la Sindicatura Municipal remitirá éste al Secretario Técnico.*

Artículo 41*.- Una vez que la Sindicatura Municipal remita el Convenio 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 efectos de que presente Iniciativa ante el Pleno del Ayuntamiento a fin de que se declare y autorice la regularización formal del fraccionamiento o predio de propiedad privada y se apruebe el convenio de regularización.*

Al presentarse la Iniciativa a que se refiere el párrafo que antecede, deberá anexarse a ésta en original el Convenio de Regularización, el Proyecto de Resolución Administrativa, así como todos los documentos que integraron el expediente bajo resguardo del Secretario Técnico.

***Artículo 42**. Con base en el proyecto de resolución y el expediente de regularización que sea turnado al Pleno, se declarará y autorizará la regularización formal del predio o fraccionamiento para los efectos de:*

- ***I.*** *Formalizar la afectación de los bienes de dominio público y su titulación;*
- ***II.*** *Autorizar el inicio del procedimiento de titulación a los poseedores de predios o lotes de propiedad privada;*
- ***III.*** *Determinar que los predios o lotes de propiedad privada cuya posesión legal no se acredite o no se solicite su titulación, transcurrido el plazo de seis meses posteriores a la publicación de la resolución, serán predios o lotes sin titular, los cuales el Ayuntamiento declarará como bienes de dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales; y*
- ***IV.*** *Disponer que el dominio de los predios o lotes sin titular, se otorgará al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.*
- ***V.*** *Ordenar la apertura de cuentas catastrales; y*
- ***VI.*** *Solicitar, en su caso, el Registro de la Resolución de Regularización, como primera inscripción ante el Registro Público, conforme al artículo 5 fracción VIII de la Ley.*

***Artículo 43.-** Habiéndose declarado y autorizado la regularización formal del fraccionamiento o predio de propiedad privada, el cumplimiento de los actos a que se refiere el artículo 28 de la Ley será por conducto del Secretario del Ayuntamiento.*

Cualquiera de los integrantes de la Comisión comprendidos en las fracciones I, II, III, IV, V y VI del artículo 10 del Reglamento, podrá solicitar al Secretario del Ayuntamiento que le expida copia certificada de todo expediente en que se haya declarado y autorizado la regularización formal del fraccionamiento o predio de propiedad privada.

Al margen del cumplimiento de los actos a que se refiere el párrafo primero, el Secretario del Ayuntamiento remitirá al Secretario Técnico de la Comisión el Convenio de Regularización

aprobado por el Pleno del Ayuntamiento, lo anterior para efectos de que recabe las firmas de los servidores públicos y de los particulares que los suscribirán.

Los servidores públicos que deben signar los Convenios de Regularización son el Presidente Municipal, el Síndico Municipal, el Secretario del Ayuntamiento, el Tesorero Municipal, el Coordinador General de Gestión Integral de la Ciudad, el Secretario Técnico de la Comisión y el Procurador de Desarrollo Urbano en los casos que lo establezca la Ley.

***Artículo 44**.- La publicación a que se refiere la fracción II del artículo 28 de la Ley, deberá contener como prevención a los posesionarios a título de dueño de los lotes, el apercibimiento que de no solicitar ante la Comisión, o de no acreditar ante ésta la posesión del lote en los términos que lo señala la Ley y el Reglamento, ello dentro de un plazo de seis meses posteriores a dicha publicación, el Secretario del Ayuntamiento procederá entonces de conformidad al artículo 44 fracciones II y III de la Ley, por lo que identificará e inventariará los lotes sin titular, y en consecuencia solicitará al Registro Público de la Propiedad que dichos lotes se inscriban a favor del Instituto Jalisciense de la Vivienda, o en su caso, al Municipio para la prestación de servicios públicos, o a los Organismos o Entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.*

***Artículo 45.-** El acta a que se refiere la fracción III del artículo 30 de la Ley será emitida por el Secretario del Ayuntamiento.*

***Artículo 46**.- La solicitud a que se refiere la fracción I del artículo 31 de la Ley será responsabilidad del Secretario del Ayuntamiento.*

***Artículo 47**.- En términos de lo establecido en el artículo 3 fracción XIV del Reglamento, el plano a que se refiere tanto la fracción III del artículo 31, como la fracción I del artículo 32 de la Ley, será autorizado por la Dirección.*

***Artículo 48.-** El acta a que se refiere el inciso c) de la fracción II del artículo 32 de la Ley, será emitida por el Secretario del Ayuntamiento.*

***Artículo 49.-** Cuando no sea aceptada la solicitud de regularización, y los promoventes consideren que fueron afectados en sus derechos por inobservancia de las disposiciones de la Ley*

o del Reglamento, podrán interponer los recursos establecidos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

Artículo 50.- *La presentación a la Comisión de los documentos a que se refiere el artículo 39 de la Ley será por conducto del Secretario Técnico.*

Todos los documentos deberán ser presentados en original o en copia certificada por fedatario público o por servidor público facultado legalmente para ello.

Artículo 51*.- Si alguna persona se opone al Procedimiento de Regularización en términos del artículo 39 de la Ley y del artículo anterior, el Secretario Técnico deberá imponer de ello a todos y cada uno de los integrantes de la Comisión comprendidos en las fracciones I, II, III, IV, V, VI y VII del artículo 10 del Reglamento.*

La oposición referida en el párrafo que antecede tendrá como efecto que la Comisión, por conducto del Secretario Técnico, tenga por suspendido el Procedimiento de Regularización, quedando a salvo los derechos de los interesados para que los hagan valer por la vía que de conformidad a la legislación aplicable resulte procedente."

4. En virtud de todo lo anteriormente vertido, los Regidores integrantes de la Comisión Colegiada y Permanente de Desarrollo Urbano, con las facultades conferidas por el artículo 42 fracción III Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, consideramos procedente declarar y autorizar la Regularización Formal del "Predio General Agustín Olachea número 765, Constitución, en virtud de que el procedimiento de regularización se ha cumplido de conformidad con lo establecido en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y en el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco, y toda vez que de acuerdo a la dictaminación realizada por la COMUR, en la especie se ha acreditado el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos establecidos, en la Ley en comento y citados en los puntos 2 y 3 que anteceden.

En consecuencia de todo lo anteriormente expuesto y fundado, y de conformidad con lo establecido por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; por el artículo 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, en los artículos 1, 2, 3, y demás aplicables de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así

como lo relativo a la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y concernientes al Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco; así como, a los artículos 1, 3, 31, 32, 33, 34, 35, 42 y demás relativos aplicables del Reglamento del Ayuntamiento de Zapopan, Jalisco, los Regidores integrantes de la Comisión Colegiada y Permanente de Desarrollo Urbano, nos permitimos proponer a la consideración de este Ayuntamiento en Pleno, los siguientes puntos de

A C U E R D O :

PRIMERO.- Se declara y autoriza formalmente regularizado el **"Predio General Agustín Olachea número 765, Constitución"**, en el Municipio de Zapopan, Jalisco, en virtud de que el procedimiento de regularización se ha cumplimentado cabalmente ante la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco (COMUR), conforme a lo dispuesto por la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y en el Reglamento para la de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Zapopan, Jalisco.

Se aprueba el crédito fiscal de la regularización a cargo de los posesionarios del Predio General Agustín Olachea número 765, Constitución, Municipio de Zapopan, Jalisco, mismo que se propone en este dictamen y que obra agregado en el presente expediente de regularización, actualizándose su monto respecto a los establecido en la Ley de Ingresos del Municipio de Zapopan, Jalisco, para el Ejercicio Fiscal 2019, el cual es su artículo 83 fracción tercera, inciso a), el cual dispone:

Artículo 83.- Las personas físicas o jurídicas que pretendan cambiar el régimen de propiedad individual a condominio, dividir o transformar terrenos en lotes, en los cuales se implique la realización de obras de urbanización, así como cualquier acción urbanística, deberán obtener la licencia correspondiente y pagar previamente los derechos conforme a la siguiente:

III. Por la aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría:

a) Inmuebles de uso habitacional: $78.00

En caso de incumplimiento por parte de los posesionarios respecto a las obligaciones contraídas en lo relativo al crédito fiscal, constituirá impedimento para efectos de iniciar o continuar el

procedimiento de titulación de su predio, establecido en el Capítulo Cuarto de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; lo anterior sin perjuicio de los demás cargos y sanciones que resulten aplicables, en términos de la legislación vigente.

Notifíquese a la Tesorería Municipal y a la Dirección de Ingresos, a efecto de que respecto al crédito fiscal que genera la acción urbanística, otorgue el seguimiento correspondiente a su pago.

SEGUNDO.- Notifíquese el presente Acuerdo a la Comisión Municipal de Regularización de Zapopan, Jalisco (COMUR), por conducto del Secretario Técnico y Director de Ordenamiento del Territorio, para su conocimiento y efectos legales procedentes, con motivo de la Regularización Formal del Predio General Agustín Olachea número 765, Constitución.

TERCERO.- Notifíquese con copia de la presente resolución al Director del Registro Público de la Propiedad y Comercio del Estado de Jalisco, para su conocimiento e inscripción, por haberse dado la incorporación mediante el Procedimiento de Regularización, conforme a lo dispuesto por el artículo 28 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

CUARTO.- Comuníquese con copia del presente Acuerdo al Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, para su conocimiento y efectos legales conducentes.

QUINTO.- Hágase del conocimiento el presente acuerdo al titular de la Dirección de Catastro Municipal, para que realice la apertura de la cuenta predial individual.

SEXTO.- Notifíquese el presente Acuerdo a los titulares de la Dirección de Ordenamiento del Territorio y a la Jefatura de la Unidad de Patrimonio adscrita a la Dirección de Administración para su conocimiento y efectos legales conducentes.

SÉPTIMO.- Se instruye a la Secretaría del Ayuntamiento para que dentro de los 10 días hábiles siguientes a la aprobación de la presente resolución, la publique por una sola vez, en forma abreviada en la Gaceta Municipal; así mismo publique durante 3 días hábiles en los Estrados de la Secretaría *(Presidencia Municipal)* o en la Delegación Municipal que correspondan, lo anterior de conformidad con los artículo 28 fracción II de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

OCTAVO.- Notifíquese a los ciudadanos María del Carmen Castellón Vargas y Lorenzo Herrera Castellón, en sus caracteres de posesionarios del predio, mediante publicación en los Estrados de la Presidencia por tres días, para su conocimiento y efectos procedentes, conforme al artículo 28 fracción III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

NOVENO.- Se faculta a los ciudadanos PRESIDENTE MUNICIPAL, al SÍNDICO MUNICIPAL, al SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO, para que suscriban la documentación inherente al cumplimiento del presente Acuerdo.

A T E N T A M E N T E
"ZAPOPAN, TIERRA DE AMISTAD, TRABAJO Y RESPETO"
"2019, AÑO DE LA IGUALDAD DE GÉNERO EN JALISCO"
LA COMISIÓN COLEGIADA Y PERMANENTE DE DESARROLLO URBANO
21 DE MARZO DE 2019

ABEL OCTAVIO SALGADO PEÑA
A FAVOR

HUGO RODRÍGUEZ DÍAZ
AUSENTE

JOSÉ HIRAM TORRES SALCEDO
A FAVOR

DENISSE DURÁN GUTIÉRREZ
A FAVOR

ANA CECILIA PINEDA VALENZUELA
A FAVOR

JOSÉ ANTONIO DE LA TORRE BRAVO
A FAVOR

GRACIELA DE OBALDÍA ESCALANTE
A FAVOR

RAFAEL MARTÍNEZ RAMÍREZ
AUSENTE

MIGUEL SAINZ LOYOLA
A FAVOR

MARCELA PÁRAMO ORTEGA
A FAVOR

SERGIO BARRERA SEPÚLVEDA
A FAVOR

OSCAR JAVIER RAMÍREZ CASTELLANOS
A FAVOR

LAURA GABRIELA CÁRDENAS RODRÍGUEZ
A FAVOR

Presidente Municipal Jesús Pablo Lemus Navarro

(Rúbrica)

Regidor y Síndico Rafael Martínez Ramírez

Regidora Melina Alatorre Núñez

Regidor Iván Eduardo Argüelles Sánchez

Regidor Sergio Barrera Sepúlveda

Regidora Laura Gabriela Cárdenas Rodríguez

Regidor Iván Ricardo Chávez Gómez

Regidor José Antonio de la Torre Bravo

Regidora Graciela de Obaldía Escalante

Regidora Denisse Durán Gutiérrez

Regidora María Gómez Rueda

Regidora Mónica Paola Magaña Mendoza

Regidora Marcela Páramo Ortega

Regidora Ana Cecilia Pineda Valenzuela

Regidora Wendy Sofía Ramírez Campos

Regidor Oscar Javier Ramírez Castellanos

Regidor Hugo Rodríguez Díaz

Regidor Abel Salgado Peña

Regidor José Hiram Torrez Salcedo

Secretario del Ayuntamiento José Luis Tostado Bastidas

(Rúbrica)

HOJA SIN TEXTO

HOJA SIN TEXTO

Gaceta Municipal Ayuntamiento de Zapopan, medio oficial de publicación del Municipio de Zapopan, Jalisco. Hidalgo No. 151 Cabecera Municipal, C.P. 45100. Responsables de la publicación, L.A.E. Jesús Pablo Lemus Navarro, Presidente Municipal, Mtro. José Luis Tostado Bastidas , Secretario del Ayuntamiento. Responsable de la edición (formato), elaboración y distribución C. Sofía Camarena Niehus, Directora del Archivo General del Municipio. Dr. Luis Farah No. 1080, Col. Los Paraísos. Tel. 38 18 22 00, Ext. 1640 y 1641.