



Regidores

Zapotlán el Grande

HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO P R E S E N T E:

Quienes motivan y suscriben **C. J. DE JESÚS GUERRERO ZUÑIGA, LIC. MARÍA LUIS JUAN MORALES; ARQ. ADRIANA ESPERANZA CHÁVEZ ROMERO, C. EDUARDO GONZALEZ, PROFR. JOSÉ LUIS VILLALVAZO DE LA CRUZ**, en nuestro carácter de Regidores integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, con fundamento en los artículos 115 Constitucional fracción I y II, 1, 2, 3, 73, 77, 85 fracción IV y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1,2,3,4 punto número 25, artículos 5,10, 27, 29, 30, 34, 35, 41, 49, 50 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios, así como en lo que establecen los arábigos 40, 47, 64, 87, 92, 99, 104 al 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco; al amparo de lo dispuesto, presentamos a la consideración de este Pleno: **DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE OBRAS PÚBLICAS, PLANEACIÓN URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, QUE AUTORIZA EL INICIO DEL PROCESO DE REGULARIZACIÓN DE DIVERSAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO, VIALIDADES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE DIVERSOS ASENTAMIENTOS HUMANOS**; de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES:

I.- La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115 establece que los Estados adoptaran para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre; la Constitución Política del Estado de Jalisco en sus artículos 73, 77, 80, 88 y relativos establece la base de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco que reconoce al municipio personalidad jurídica y patrimonio propio; estableciendo los mecanismos para organizar la administración pública municipal; la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco en sus artículos 2, 37, 38 y demás relativos y aplicables reconoce al municipio como nivel de Gobierno, base de la organización política, administrativa y de la división territorial del Estado de Jalisco.

II.- Es obligación del H. Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, observar y hacer cumplir las disposiciones que establece la Constitución Política del Estado de Jalisco, las leyes reglamentarias expedidas por el H. Congreso de la Unión, particularmente la normatividad aplicable al Desarrollo Urbano.

III.- De conformidad con el oficio número 0068/2017, signado por el Arq. José Luis Covarrubias García, en su carácter de Directora de Ordenamiento Territorial, en el que solicita que se autorice el inicio del proceso administrativo para la regularización y titulación de las áreas de cesión para destino, los Fraccionamientos Benefactores, Senderos de San Miguel, El Predio el



Regidores

Zapotlán el Grande

"El Nogal y los Ocotillos" y el Pastor y el Campanario, mismas que hasta la fecha no existe constancia alguna de que el fraccionador las haya Escriturada a favor del Municipio, en el cuál emite dictamen con la descripción y ubicación de cada una de dichas áreas, de las cuales transcribo a la literalidad de dicho dictamen lo siguiente:

*"Que por medio del presente escrito, le envié un cordial saludo, y con fundamento en lo dispuesto por el artículo 162 Fracción IV, del Reglamento Orgánico de la Administración Pública Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco y bajo el amparo de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco, solicito a esta H. Comisión Edilicia de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, **AUTORICE EL INICIO DEL PROCESO ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACION Y TITULACION DE LAS AREAS DE CESION PARA DESTINO**, de los Fraccionamientos Benefactores, Senderos de San Miguel, El Predio el "El Nogal y los Ocotillos" y el Pastor y el Campanario, mismas que hasta la fecha no existe constancia alguna de que el fraccionador las haya Escriturada a favor del Municipio, razón por la cual expongo los siguientes:*

ANTECEDENTES

1. DEL FRACCIONAMIENTO SENDEROS DE SAN MIGUEL. *Que con fecha 24 de Abril del año 2017 el suscrito solicité mediante oficio numero de 0051/ 2016 a la Jefatura de Patrimonio de esta Municipalidad se me informará la existencia en su inventario respecto a las Áreas de Cesión para Destino y Vialidades del Fraccionamiento Benefactores.*

Por consiguiente mediante oficio número 482/ 2017, de fecha 27 de Abril del 2017, se me comunicó lo a que a la letra dice: "Que después de realizar una exhaustiva investigación en los expedientes de patrimonio municipal no encontré información alguna referente a las áreas de cesión para destino y vialidades del fraccionamiento Senderos de San Miguel.

En ese mismo orden de ideas y mediante oficio numero HM-DC-151/2017 suscrito por la Directora de Catastro de Lic. Anastasia Margarita Chávez Villalvazo mediante el cual remite información respecto al resto de propiedad del fraccionamiento en mención y en el cual se desprende que su la cuenta predial es la numero U011625 con una superficie de 9397 M2, dentro de dicha superficie se encuentra una Área de Cesión, que se corrobora con Plano que obra dentro de los archivos de esta Dirección de Ordenamiento Territorial y que hasta la fecha no existe constancia alguna de estar Escriturada a favor del Municipio. Sin embargo es importante señalar que para estar en la posibilidad de substanciar el Procedimiento Administrativo de regularización de conformidad a lo dispuesto a los artículos 1, 3 Fracción V y 13, Fracción III y demás relativos y aplicables a la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco, es la Procuraduría de



Regidores

Ocotlán de Gálvez

Desarrollo Urbano en conjunto con la Comisión Municipal de Regularización quien finalmente determinará la acción de regularización, previa integración de los documentos señalados por el Artículo 15 Fracción I y 16, del cuerpo normativo en mención.

2. DEL FRACCIONAMIENTO BENEFACTORES. *El estudio del presente fraccionamiento inició con la identificación de las Áreas Verdes que se encuentran en los Planos que obran en los archivos de esta Dirección de Ordenamiento Territorial respecto al fraccionamiento Benefactores, toda vez que hasta la fecha se han recibido quejas de los vecinos de manera verbal ante esta dependencia municipal, ya que dichas Áreas han sido invadidas por personas ajenas al fraccionamiento benefactores, y que hasta la fecha no existe documento alguno que acredite la titularidad a favor del municipio, razón por la cual es necesario la regularización de los bienes inmuebles a través de la Comisión Municipal de Regularización, previo acuerdo de Ayuntamiento tal y como lo señala el artículo 15 Fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco con la intención de integrar dichos documentos jurídicos y técnicos e iniciar con el procedimiento administrativo de regularización, con el objeto otorgar el dominio de los Espacios Públicos favor del Municipio a fin de proveer los fines públicos necesarios para el desarrollo de la comunidad, mejorando con ello la calidad de vida de los vecinos del fraccionamiento Benefactores.*

3. DEL PREDIO URBANO EL "EL NOGAL Y LOS OCOTILLOS". *Con fecha 09 nueve de Diciembre del año 2016 Dos Mil Dieciséis mediante oficio número 0086/2016 firmado por el Arq. José Luis Covarrubias García, en su calidad de Director de Ordenamiento Territorial de este Municipio, emite formal contestación al C. Eliseo Chávez González en el cual comunica que con el propósito de extinguir las obras de urbanización señaladas en el punto número cuatro de las manifestaciones es necesario agotar el procedimiento de regularización y titulación de predios urbanos respecto al resto de propiedad del predio ubicado en la calle periférico oriente y la calle Jesús Niño Morones denominado "EL NOGAL Y LOS OCOTILLOS, mismo que corresponde a Áreas de Cesión para Destino y Vialidades, y que para tal efecto deberá cumplir con lo dispuesto por los numerales 13, 15, 16, 18 y demás relativos y aplicables a la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco.*

De este modo y teniendo en cuenta la información proporcionada por la Dirección de Castro y en el que mediante oficio número HM-DC-141/2017 se menciona que la cuenta predial del predio mencionada en el párrafo anterior es la numero U030039 con un resto de superficie aproximada de 1955.60 M2, misma que se corrobora con el Plano de Localización del predio "El Nogal y los Ocotillos" y que para tal efecto dicho inmueble es susceptible de ser incorporado al Dominio Público, puesto que después de haber hecho un análisis y valoración de los documentos relativos al predio en mención y que obran en las oficinas de esta dependencia municipal se puede concluir que es



Regidores

Zapotlán el Grande

encuadra perfectamente en los términos del artículo 13 Fracción III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco mismo que a la letra dice:

Capítulo Tercero Del Procedimiento de Regularización

"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.

Y por consiguiente es procedente y susceptible iniciar el procedimiento de regularización y titulación de predios urbanos con la finalidad de ejecutar su regularización como una acción de mejoramiento urbano y con ello generar un impacto de bienestar social.

4. DEL PASTOR Y CAMPANARIO. *Que mediante escrito de fecha 13 de Octubre del 2015 dirigido al Ing. José Ángel Avalos Galván en su calidad de Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización y en el cual los vecinos de la colonia el Pastor y el Campanario solicitan la regularización de su colonia, y tomando en cuenta su derecho de petición se procedió a realizar una minuciosa valoración de las constancias y documentos que integran el expediente de la colonia el pastor y el campanario, lográndose deducir que hasta la fecha, las vialidades no están escrituradas a favor del Municipio, razón por la cual dicho predio se encuentra irregular, dicho que se documenta con el oficio número HM DC 115/ 2016 de fecha 24 de Abril del 2016 en el que se informa que las Vialidades del Fraccionamiento Pastor y Campanario no se encuentran registradas a favor del municipio, mismas que tienen una superficie aproximada de 1216. 31 M2, ubicadas entre las calles Limón, Cópala, Cuba, Av. Obispo Serafín Vázquez y el canal de saneamiento Hidrológico, y que identifican en el Plano de Localización que se anexa al presente.*

CONSIDERANDOS.

I. Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115 Fracción V, inciso E), señala que los Municipios deberán intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.



Residentes

de Jalisco el Grande

2. La misma Constitución General, en su artículo 73 fracción XXXIX-C señala que el Congreso Federal tiene facultades para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de las entidades federativas, de los Municipios y, en su caso, de las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esa Constitución.

3. Como podemos observar conforme a los dispositivos anteriores, la facultad para la regularización de la Tenencia de la Tierra en propiedad privada, fue delegada a las Legislaturas de los Estados para que éstos a través de la Legislación en la materia, regulara la competencia y los procedimientos para la regularización de la Tenencia de la Tierra y de las construcciones.

4. En ejercicio a dicha atribución, el Congreso del Estado de Jalisco, expidió la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco el día 11 de Septiembre del año 2014 por el H. Congreso del Estado de Jalisco mediante decreto número 24985/LX/14, y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el día 09 de Octubre del mismo año, mismo que entra en vigor al día siguiente de su publicación, consigna en su artículo I, Fracción IX, que es de orden público e interés social y tiene por objeto: "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.

5. De igual forma, en su artículo 3 fracciones V y VI la de la multicitada Ley de Regularización se establecen las bases generales conforme a las cuales en relación de predios de propiedad privada, los Ayuntamientos podrán: identificar, delimitar y declarar los predios que deben tener la calidad de Bienes del Dominio Público, además de emitir el documento que acrediten la titularidad del Municipio, así como también en su artículo 5 fracción III, dispone la obligación de los Ayuntamientos de emitir la resolución para declarar y autorizar la regularización formal de los predios o fraccionamientos, con los efectos de establecer su interés público y social, como también su inscripción en el Registro Público.

6. Dentro del numeral 13, fracción III, La Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco dispone que el procedimiento de regularización tiene por objeto reconocer y documentar los derechos de dominio a favor de los titulares de predios o espacios públicos, como son: 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,



Regidores

Zapotlán el Grande

En mérito de lo anterior expuesto y tomando en consideración en lo dispuesto por el Artículo 15 Fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación mismo que a la letra dice:

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 poseionarios 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.

En ese tenor esta Dirección de Ordenamiento Territorial considera procedente los razonamientos vertidos, para efecto de proponer la **autorización del inicio de regularización de los predios** que quedaron detallados en los puntos 1 uno, 2 dos, 3 tres, 4 cuatro de los antecedentes sometiéndolo a consideración de la H. Comisión Edilicia de Obras Publicas PLANEACION URBANA Y REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA, para que posteriormente sean sometidas a la alta y distinguida consideración del H. Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, en el Pleno, con la finalidad de **APROBAR EL INICIO DE REGULARIZACION**, y con ello continuar las etapas procesales que para tal efecto señala la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco.

A T E N T A M E N T E. "SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCION". "2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1917 DONDE INTERVIÑO EL ZAPOTLENSE JOSE MANZANO BRISEÑO". Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco; A los 26 días del mes de Mayo del año 2017. ARQ. JOSE LUIS COVARRUBIAS GARCIA.
DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Regidores

Zapotlán el Grande

V.- Así las cosas se sometió a consideración de la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, en sesión extraordinaria de comisión el día 31 treinta y uno de Mayo del año 2017, para que se llevara a cabo la dictaminación y verificación ocular de las áreas que faltan de regularizar y recibir por parte del H. Ayuntamiento de conformidad con la legislación anteriormente mencionada, de conformidad con el dictamen presentado por el Director de Ordenamiento Territorial el oficio número 0068/2017 en coordinación con la Unidad de regularización de colonias y asentamientos irregulares, dirigido al presidente de la Comisión Edilicia de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra, con el fin de solicitarle que de conformidad al artículo 15 fracción I de la Ley para la regularización y titulación de Predios urbanos en el Estado de Jalisco, inicie el proceso administrativo para llevar a cabo la regularización de los predios.

CONSIDERANDOS:

En virtud de lo anterior se cumplen con los requisitos técnicos y legales, fundados en el Dictamen técnico de Factibilidad emitido por parte de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 37 fracción XIV, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, así como la Ley para la regularización y titulación de Predios urbanos en el Estado de Jalisco, en relación con lo dispuesto por los artículos 64, 106 y 107 del Reglamento interior del Ayuntamiento, los integrantes de las Comisiones Edilicias de Obras públicas, Planeación urbana y Regularización de la tenencia de la tierra; en sesión de comisiones el día 31 de Mayo del año 2017, **hacemos nuestro el dictamen y anexos presentados por la Dirección de Ordenamiento Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, así como de la Unidad de Regularización de Colonias y Asentamientos Humanos, mismos que se INCORPORAN AL CUERPO DEL PRESENTE COMO PARTE INTEGRAL DEL MISMO**, el cual se aprueba con cinco votos a favor, aprobado por unanimidad de la integrantes de la comisión edilicia presente, por lo que se procede a emitir los siguientes puntos de acuerdo, **proponiéndose para su discusión y en su caso aprobación** dictamen que contiene el siguiente

RESOLUTIVO:

PRIMERO.- Se Aprueba **INICIAR EL PROCESO ADMINISTRATIVO PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO, VIALIDADES Y FRACCIONAMIENTOS DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DENOMINADOS BENEFACTORES, SENDEROS DE SAN MIGUEL, EL PREDIO EL "EL NOGAL Y LOS OCOTILLOS" Y EL PASTOR Y EL CAMPANARIO**, en los términos del artículo 15 fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.



Regidores

Zapotlán el Grande

SEGUNDO.- Se instruye a los C. C. PRESIDENTE MUNICIPAL, SINDICO MUNICIPAL, SECRETARIO GENERAL, DIRECTOR DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL y SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN de este H. Municipio, realicen todos los instrumentos jurídicos necesarios para la recepción y regularización de las áreas de cesión para destino de vialidades y fraccionamientos de los asentamientos humanos mencionados de conformidad con el punto III de antecedentes. Salvo que se verifique la situación jurídica de cada área y en su caso si existiera omisión o desacato en las disposiciones legales en materia de desarrollo urbano por parte de los desarrolladores, vecinos o de autoridades competentes, que en su momento hayan obstaculizado la recepción de las mismas, se determine la aplicación de las sanciones y procedimientos administrativos y legales correspondientes, para que se cumplan los lineamientos de ley en materia de desarrollo urbano.

TERCERO.- Notifíquese a los C.C. Presidente Municipal, Secretario General, Síndico, Director de Ordenamiento Territorial y así como al Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización, para los efectos legales a los que haya lugar.

ATENTAMENTE

SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELECCIÓN.

CD. GUZMÁN, MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO, OCTUBRE 25 DE 2017
"2017, AÑO DEL CENTENARIO DE LA PROMULGACION DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS DE 1917, DONDE INTERVINO EL ZAPOTLENSE JOSÉ MANZANO BRISEÑO"

P.A.

J. JESÚS GUERRERO ZUNIGA.



Regidor Presidente de la Comisión de Obras Públicas, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra y regidor vocal en Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal.

MARÍA LUIS JUAN MORALES
Regidor Vocal de la Comisión Edilicia de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.

ADRIANA ESPERANZA CHÁVEZ ROMERO
Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de Obra Pública, Planeación Urbana y Regularización de la Tenencia de la Tierra.



Regidores

Municipio de San Andrés Borealis

EDUARDO GÓNZALEZ

Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de
Obra Pública, Planeación Urbana y
Regularización de la Tenencia de la Tierra;



JOSE LUIS VILCA MÉNDEZ DE LA CRUZ

Regidor Vocal de las Comisiones Edilicias de
Obra Pública, Planeación Urbana y
Regularización de la Tenencia de la Tierra.

JJGZ/cego
C.c.p.- Archivo.