







**# ciudades para las personas**



**Procuraduría  
de Desarrollo Urbano**  
del Estado de Jalisco





## **Mensaje del Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.**

Es para mí un gusto poder saludarles y compartir con todas las personas interesadas este Informe semestral de Actividades de julio a diciembre 2020 de desempeño como titular de esta ilustre institución.

Una Procuraduría que cabe recordar remonta sus antecedentes siglos atrás cuando en el municipio jalisciense de Guadalajara se instaura la figura del Procurador Mayor, como garante del desarrollo urbano socialmente justo y equitativo, y que a finales del siglo pasado se vuelve a instaurar, con una estructura modernizada, de la mano del Arq. Gabriel Casillas como primer titular. Ambos referentes que se remontan a otros siglos nos marcan y alumbran constantemente, y nos permitieron en 2020 conmemorar gratamente nuestro primer cuarto de siglo de singladura a la vanguardia del desarrollo urbano y la defensa del ciudadano interesado en el Estado de Jalisco.

Con el mismo espíritu de vanguardia retomamos los retos del presente muy enfocados a acompañar a los municipios y a la sociedad en general frente al gran desafío estatal de alinearnos a los compromisos internacionales en materia urbana, concretados tanto en la Nueva Agenda Urbana de la ONU como en la más reciente Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano donde además de los Objetivos de Desarrollo Sostenible destacan el reconocimiento de los Derechos Humanos así como del Derecho a Ciudad. Todo un nuevo paradigma aún en proceso de ser totalmente asumido por la totalidad de los profesionales relacionados con el urbanismo.

## TRANSFORMACIÓN DE LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO

Sobre esta nuestra institución nacida en origen con una visión netamente ciudadana y urbana cabría señalar que en los últimos tiempos sufrió un proceso de transformación fuertemente abocado hacia asuntos puramente de carácter jurídico y de regularización que derivaron en cierto distanciamiento con la sociedad e incluso en la total omisión de algunas de las otras tareas fundamentales encomendadas por mandato del Código Urbano para el Estado de Jalisco como serían por ejemplo el caso de velar por el patrimonio cultural edificado o la investigación.

Aunado a ello, y por diferentes circunstancias, se fue abandonando también a la institución en la correcta dotación de recursos humanos materiales y económicos con el consecuente perjuicio, por lo que se hizo hoy en día como tarea prioritaria el redignificar, resignificar y acercar la Procuraduría de Desarrollo Urbano a la sociedad en su conjunto.

Entre otras muchas acciones en estos meses, y dentro de este singular año 2020 fuertemente marcado por las consecuencias de la contingencia sanitaria derivada de la pandemia por Covid-19, además de dar seguimiento puntual a nuestro portafolio de servicios, nos adaptamos a la nueva realidad digital, concretamos grandes y trascendentes alianzas, tanto nacionales como internacionales, realizamos diferentes webinars, investigaciones, capacitaciones y colaboraciones junto colegios de profesionistas, municipios, asociaciones de vecinos y universidades, llevamos a cabo una constante retroalimentación institucional con miras a seguir construyendo en base a la nueva agenda urbana, se sentaron las bases de una mejora en la eficiencia interna, se trabajó la comunicación en



aras de un mejor acercamiento a la ciudadanía y se llevaron a cabo profundas acciones de mejora en nuestras propias instalaciones a fin de poder proporcionar un mejor servicio a la sociedad interesada. Agradecimientos Cabe así también agradecer las diferentes instancias de Gobierno Federal y Estatal que nos han tendido la mano así como a diversas instituciones y actores del devenir urbano jalisciense. Con lo que hemos vivido seguiremos trabajando y esforzándonos cada mes ofreciendo más y mejores servicios tanto a la ciudadanía general como a los municipios en este 2021 y afrontando también el reto del trabajo remoto para poder dar una mejor atención a nuestros servicios y obligaciones. Con entusiasmo nos seguimos manifestando siempre a la orden de un modelo institucional moderno, eficiente y ejemplar, cercano a la ciudadanía, para poder llegar oportunamente a todos los rincones de Jalisco. Esta gran casa ciudadana sigue abierta y dispuesta a impulsar, asesorar, acompañar y seguir capacitando a ciudadanos e instituciones en todo lo relativo al ordenamiento territorial y desarrollo urbano de nuestro apreciado estado.

*Ciudades para las personas.*

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

**Mtro. Carlos Romero Sánchez**

Titular de la Procuraduría de Desarrollo Urbano





# Índice

Pág.	<b>Presentación</b>
<b>13</b>	
<hr/>	
	<b>Introducción</b>
<b>16</b>	
<hr/>	
	<b>Objetivos</b>
<b>20</b>	Objetivo general Objetivos particulares
<hr/>	
	<b>Actividades de Regularización</b>
<b>24</b>	
<hr/>	
<b>28</b>	<b>Difusión y asesoría con base en la Ley Para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco</b>
<hr/>	
<b>32</b>	<b>Reuniones de las comisiones municipales de regularización (COMUR).</b>
<hr/>	

# Índice

**Dictamen y Seguimiento**

Pág.

**36**

---

**Titulación de predios  
urbanos**

**42**

---

**Regularización de  
espacios públicos**

**42**

---

**Conclusión**

**45**

---

---

---







01

**Presentación**

---

Regularización

# Presentación

# 01.1



El origen de los asentamientos humanos irregulares se debe a múltiples factores, uno de ellos, si no es que el principal, es la falta de oferta de suelo en condiciones accesibles, lo cual conduce a la ocupación de predios sin observar las leyes, reglamentos, planes o programas y normas técnicas de desarrollo urbano, ocasionando graves problemas a las administraciones municipales, a los mismos colonos y a la comunidad en general.

Esto repercute de manera directa en la gobernanza municipal, que además genera desigualdad social y con ello la posibilidad latente de conflictos sociales, ya que no tienen certeza jurídica en la tenencia de la tierra, con el riesgo inminente de la pérdida de su patrimonio familiar.

Por tal motivo, la misión de la Procuraduría de Desarrollo Urbano consiste en atender, orientar y defender a los ciudadanos, en la aplicación de la legislación en materia urbana; buscando en todo momento la transparencia dentro los procesos de urbanización, regulación y recepción de denuncias en nuestra entidad.

Dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 8, Fracción IV de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, la Procuraduría de Desarrollo Urbano en el Estado de Jalisco presenta respetuosamente al Honorable Congreso del Estado de Jalisco, el informe semestral de las acciones en materia de regularización, correspondiente al periodo comprendido del 1 de enero al 30 de junio 2021.

El presente informe rinde cuentas, a los jaliscienses, a través del Poder Legislativo del Estado, con base en los resultados de las acciones realizadas dentro del programa de regularización y titulación de predios urbanos, la emisión de dictámenes y su seguimiento, así como la regularización y titulación de espacios públicos.

# Introducción

# 01.2





Resulta insoslayable reconocer la problemática social que impera en la actualidad derivada del crecimiento desordenado de los centros de población, misma que ha motivado la preocupación en los diversos sectores, especialmente el público, que en los últimos tiempos se ha enfocado a la búsqueda de instrumentos legales y mecanismos técnicos que permitan conciliar la creciente necesidad de espacios habitacionales y públicos así como la planeación de los asentamientos humanos de tal forma que se garantice el desarrollo armónico de los ciudadanos.

Como una muestra palpable de los esfuerzos realizados, el Congreso del Estado de Jalisco emitió el 9 de Octubre del 2014, la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, que más que el establecimiento de las bases para la regularización de asentamientos humanos y el procedimiento para su titulación; el espíritu del legislador perseguía proteger y garantizar los derechos humanos e incentivar la participación responsable de los poseedores.

De esta manera, desde el punto de vista del derecho objetivo, la Ley tiene como fin fundamental resolver los problemas sociales en los fraccionamientos irregulares, los predios, y los espacios públicos que pertenecen a los Ayuntamientos y que no cuentan con un título de propiedad que los avale como tales, mejorando con ello la calidad de vida de sus habitantes, a quienes con responsabilidad se invita a participar en todos los procesos para facilitar y observar el procedimiento de regularización de sus predios, fraccionamientos y espacios públicos, y así obtener la certeza jurídica, conocer sus derechos y promover las acciones necesarias para la debida integración en los centros de población.

Ahora, con base en la Ley, las Comisiones Municipales de Regularización, a través de un procedimiento completamente gratuito, trabajan para que sus habitantes reciban el documento que los acredita como legítimos propietarios de un bien regularizado, que está debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y que cumple con todos los requisitos de ley para ser reconocido ante cualquier persona o entidad del gobierno.

Durante el procedimiento, en la Procuraduría de Desarrollo Urbano, leales al compromiso de vigilar el estricto cumplimiento de la norma urbana, observamos cuidadosamente los principios constitucionales del derecho a la vivienda, al agua, a la tenencia de la tierra, a la seguridad de las personas, y bajo el principio de gratuidad en el procedimiento de regularización.

Por su parte, las administraciones municipales trabajan en su obligación constitucional de regular la tenencia de la tierra, mostrando así un genuino interés en avanzar hacia un estado de bienestar, en poner en práctica políticas públicas encaminadas a generar calidad de vida para sus habitantes, y en procurar finanzas públicas ordenadas y transparentes.

Como puede verse, gracias a la actividad legislativa en la materia, reflejada en la Ley para la Regularización y Titulación de la Propiedad Urbana, se beneficia a las familias jaliscienses y se acrecienta el patrimonio de los municipios. Para favorecer dichos objetivos y difundir sus alcances, la Procuraduría de Desarrollo Urbano presente a la Comisión de Desarrollo Urbano del Honorable Congreso del Estado de Jalisco el presente informe semestral de las acciones de regularización llevadas a cabo por las Comisiones Municipales de Regularización durante la primera mitad del año 2021.







# 02

# Objetivos

Objetivo General  
Objetivos Particulares

---

Regularización

## **Objetivos**

# **Objetivo General**

# **Objetivos Particulares**

# **02**



**Objetivo General**

Apoyar las acciones y proyectos tendientes a fortalecer la capacidad de los municipios del Estado para regularizar predios urbanos, fraccionamientos en propiedad privada y espacios públicos en los términos de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Objetivos Particulares**

Difundir y capacitar a los ciudadanos y a las autoridades municipales en la aplicación de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, a fin de que los ayuntamientos lo adopten como mecanismo jurídico para el ordenamiento de su territorio y el beneficio social de sus pobladores y la consolidación de su hacienda municipal, al fortalecer su catastro.

Emitir el Dictamen de Procedencia para la regularización de un fraccionamiento o asentamiento humano, cuando estos cumplan con los supuestos que marca la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Participar conjuntamente con las Comisiones Municipales de Regularización en el proceso de regularización, y elaboración de los dictámenes para la individualización de los lotes resultantes y la vigilancia en el cumplimiento los preceptos establecidos en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, con relación a la emisión de títulos de propiedad de los mismos.

Asesorar a los municipios en la aplicación de las distintas modalidades de las acciones urbanísticas previstas en la Ley de Desarrollo Urbano y ahora conforme al Código Urbano, a fin de fortalecer su capacidad para regular los centros de población, en vías de favorecer la promoción de acciones urbanísticas por objetivo social y con ello, la oferta de suelo regular.





# 03

# Actividades de Regularización

---

Regularización

# Actividades de Regularización

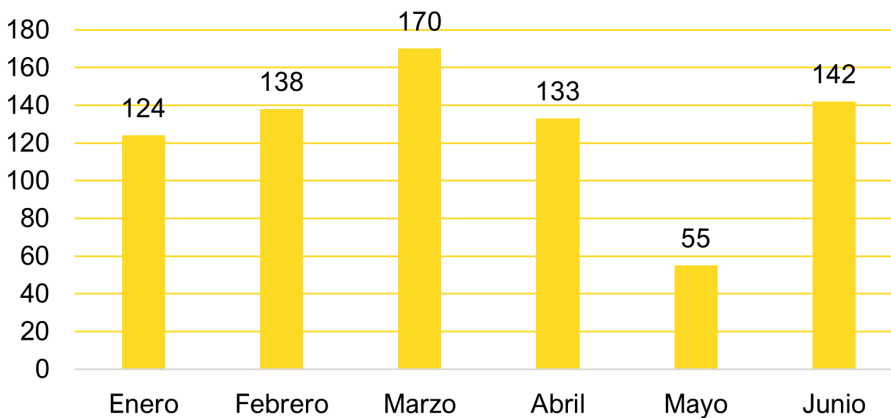
# 03



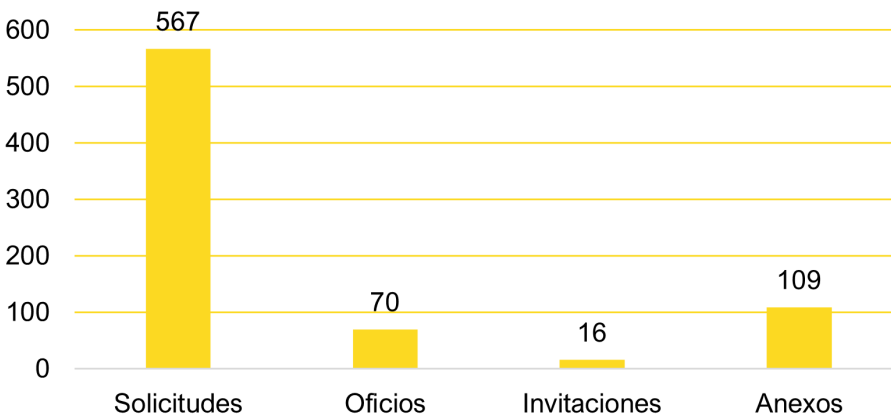
La Dirección de Regulación y Ordenamiento de los Centros de Población de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, en el periodo que comprende del 01 de enero al 30 de junio 2021, efectuó una serie de acciones en predios urbanos, fraccionamientos y espacios públicos en los Municipios del Estado de Jalisco, mismos que comprenden las reuniones de las Comisiones Municipales de Regularización (COMUR), capacitación a funcionarios municipales, emisión de dictámenes de procedencia en las acciones de regularización, titulación de predios y fraccionamientos y espacios públicos entre otras; mismas que se desglosan a continuación.

Dicha Dirección recibió a través de la oficialía de partes de esta Organismo Público Descentralizado, un total de 567 solicitudes, 70 oficios para conocimiento, 16 invitaciones a sesión de COMUR o entrega de títulos de propiedad y 109 anexos, distribuidos en forma mensual como se muestra en la siguiente tabla:

**Documentación Recibida por la Dirección**



**Documentación Recibida por la Dirección**





# 04

## **Difusión y asesoría con base en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco**

---

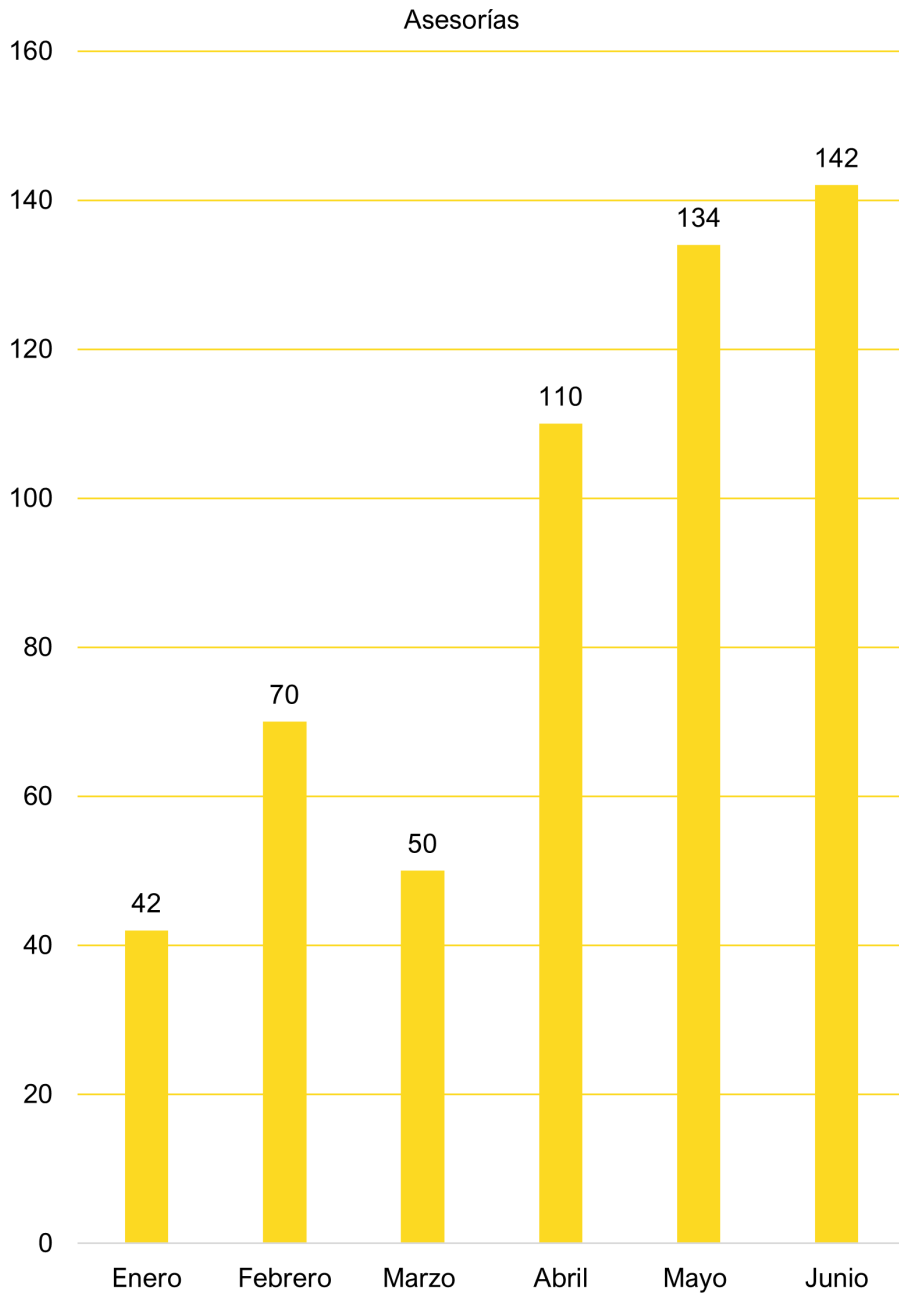
Regularización

# **Difusión y asesoría con base en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco**

# 04



Durante el periodo del 01 de enero al 30 de junio 2021 se han impartido **548 asesorías** de manera personal y vía telefónica en los diversos municipios del Estado de Jalisco.







05

Reuniones de  
la Comisión  
Municipal de  
Regularización  
(COMUR)

---

Regularización

# **Reuniones de la comisión municipal de regularización (COMUR).**

# 05




En el periodo en mención, la Procuraduría de Desarrollo Urbano, a través de los comisionados suplentes, participó en 9 reuniones COMUR, en las que se integraron expedientes; se presentaron, discutieron y aprobaron dictámenes y se dio seguimiento al proceso de regularización.

El total de expedientes integrados por las diferentes Comisiones Municipales de Regularización fue de 636.







# 06 Dictamen y Seguimiento

---

04 | Regularización

# Dictamen y Seguimiento

# 06



La Procuraduría de Desarrollo Urbano en el periodo del 1 de enero al 30 de junio 2021, emitió 636 dictámenes de procedencia, que comprenden un total de 5,767 lotes con una superficie total de 332-25-78.53 hectáreas en 36 municipios de 11 regiones del Estado de Jalisco, representadas en la gráfica siguiente:

#### Dictámenes Emitidos

Región	Dictámenes Emitidos	Superficie en Has	Lotes	Personas Beneficiadas
01 Norte	47	46.43	427	1,708
02 Altos Norte	19	14.01	597	2,688
03 Altos Sur	84	9.61	459	1,824
04 Cienega	28	40.34	711	2,844
06 Sur	7	7.58	193	772
07 Sierra de Amula	88	8.85	89	352
08 Costa Sur	2	10.23	227	908
09 Costa Sierra Occ.	3	3.83	201	456
10 Valles	31	52.49	994	3,972
11 Lagunas	259	81.92	372	1,476
12 Centro	68	56.96	7,497	5,976
Total	636	332.25	5,767	22,678

En el periodo del 1 de enero al 30 de junio del año del 2021, se rechazaron **546** expedientes que comprenden un total de **2,400 lotes** con una superficie total de **245-43-47.71 hectáreas** en **33 municipios** de **11 regiones del Estado de Jalisco**, por no cumplir lo establecido en la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos para el Estado de Jalisco representados en la gráfica siguiente:

#### Expedientes Rechazados

Región	Expedientes Rechazados	Superficie en Has	Lotes
01 Norte	5	17.97	5
02 Altos Norte	15	.86	22
03 Altos Sur	9	3.26	296
04 Cienega	223	57.33	980
05 Suroeste	4	24.74	106
06 Sur	58	18.97	222
07 Sierra de Amula	15	1.38	15
08 Costa Sur	2	10.84	89
10 Valles	22	10.90	376
11 Lagunas	160	89.95	160
12 Centro	33	9.24	129
Total	546	245.43	2,400

El siguiente paso a la dictaminación de la Procuraduría de Desarrollo Urbano es el análisis y en su caso la aprobación del dictamen por parte de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), de conformidad en el Artículo 21 de la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.





Durante el presente periodo se realizaron 72 Resoluciones de Aprobación de dictamen por la COMUR, con un total de 2,105 lotes, lo que se traduce en una superficie total de 83-57-05.86 Hectáreas, en 07 Municipios, distribuidos en 4 Regiones del Estado

#### Dictámenes Emitidos

Región	Dictámenes Aprobados	Superficie en Has	Lotes	Personas Beneficiadas
03 Altos Sur	4	29.39	1,458	5,832
07 Sierra de Amula	1	25.96	246	984
11 Lagunas	58	8.25	58	220
12 Centro	9	19.94	343	1,360
Total	72	83.57	2,105	8,396

Los municipios concluyen la primera fase del proceso de regularización, tomando acuerdo formalmente en una declaratoria en sesión de ayuntamiento. Para el presente periodo, se registraron un total de 29 Declaratorias de Regularización con 788 lotes con una superficie total de 9-96-82.58 Hectáreas, en 7 Municipios, distribuidos en 3 Regiones del Estado.

#### Dictámenes Declarados Formalmente Regularizados

Región	Dictámenes Declarados Formalmente Regularizados	Superficie en Has	Lotes	Personas Beneficiadas
03 Altos Sur	16	.29	318	1,272
11 Lagunas	4	.59	4	0
12 Centro	9	9.08	466	1,860
Total	29	9.96	788	3,132

De esta manera 3,132 familias han sido beneficiadas en este proceso de incorporación de 9-96-82.58 hectáreas. Esta declaración formal de Regularización implica que el municipio, haciendo uso de sus facultades constitucionales, dictadas por los decretos de regularización en el estado y las disposiciones aplicables al Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece la existencia jurídica de los lotes, las vialidades y los espacios públicos para el equipamiento urbano.

En su declaración se instruye al secretario de ayuntamiento para girar oficios a catastro del registro público de la propiedad su legal incorporación e inscripción respectivamente. Con este proceso se concluye la primera fase del decreto que es la regularización administrativa de los fraccionamientos o asentamientos humanos.

#### **8.-TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS.**

No se tiene registro de títulos entregados en el presente periodo debido a la pandemia por el COVID-19.

#### **09. DICTAMINACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.**

Se dictaminaron 11 espacios públicos municipales, bajo el marco de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, en 6 Municipios distribuidos en 5 regiones del estado.

#### **Espacios Públicos Regularizados**

Municipio	Superficie m2	N° de espacios públicos
Acatic	7,491.98	3
Atengo	239.77	1
El Arenal	1,049.25	1
Guadalajara	6,105	1
San Pedro Tlaquepaque	6,083.06	2
Tapalpa	2,559.54	3
Total	23,528.60	11









# 7 Conclusión

---

Regularización

# Conclusión

# 7



La Procuraduría de Desarrollo Urbano, como Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo responsable de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la legislación urbanística, vigilar la correcta ejecución de la misma, así como promover la solución de los asuntos relacionados con el proceso de urbanización; asume el compromiso otorgado por el Congreso del Estado de participar en la regularización de la propiedad urbana, dictaminando la procedencia de las acciones de regularización que emprenden los municipios y también formando parte en la integración de sus comisiones municipales de regularización; tarea que esta institución ha venido desempeñando con un alto nivel de profesionalismo y un gran sentido humano.

Los resultados que se observan en el presente informe semestral dan cuenta del firme propósito de la Procuraduría de coadyuvar en la regularización para el beneficio de las familias que se encuentran en una circunstancia de incertidumbre derivada de la situación jurídica de la tenencia del suelo.

Asimismo, reiteramos nuestro compromiso de mantener canales de comunicación accesibles, suficientes y transparentes con los Ayuntamientos para dar a conocer, los procedimientos mediante los cuales los habitantes pueden alcanzar certidumbre sobre la posesión de su patrimonio, sin intermediarios, ni cuotas que dañen el bolsillo de los ciudadanos.

Finalmente, esperamos que la información y los datos contenidos en el presente informe, constituyan un aliciente y sirvan de impulso para los ayuntamientos a seguir trabajando con empeño, transparencia, responsabilidad y compromiso.



**Mtro. Carlos Romero Sánchez**

Titular de la Procuraduría de Desarrollo Urbano







**Jalisco**  
GOBIERNO DEL ESTADO

**Procuraduría de Desarrollo Urbano**  
Mariano Azuela #23 | Col Arcos Vallarta  
Guadalajara. Jalisco. México | CP44600  
T. 33 3630 4600 | [prodeur@jalisco.gob.mx](mailto:prodeur@jalisco.gob.mx)



