

EXP. 066 / 07 / 2008

VISTO PARA EMITIR DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO O ASENTAMIENTO HUMANO DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "P.R.I. GENERAL PLUTARCO ELIAS CALLES", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PIHUAMO, EN EL ESTADO DE JALISCO, ATENDIENDO A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

1. El 6 de noviembre de 1986 ante la fe del Licenciado Julio Ortega Sandoval, Notario Público número 2 de Tamazula de Gordiano, Jalisco, se constituyó la asociación denominada "**UNION DE COLONOS PRI GENERAL PLUTARCO ELIAS CALLES**", **Asociación Civil**, la cual se encuentra registrada bajo Documento 47 del Libro 1 de la Sección Quinta de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de Ciudad Guzmán, Jalisco.
2. El 21 de abril de 1988, ante la fe del Licenciado Odilón Campos Navarro, Notario Público número 1 de la municipalidad de Tuxpan, Jalisco, la Asociación Civil denominada "**UNIÓN DE COLONOS PRI GENERAL PLUTARCO ELIAS CALLES**", adquirió el predio en el que se localiza el fraccionamiento irregular denominado "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", ubicado en el Municipio de Pihuamo, Jalisco, el cual contaba con una superficie de 4-00-32 hectáreas y con una superficie ya rectificadas de 6-16-45 Hectáreas, dicho inmueble se encuentra registrado bajo el Documento 11, folios del 54 al 60 del Libro 682 de la Sección Primera de la Oficina del Registro Público de la Propiedad de Ciudad Guzmán, Jalisco,.
3. En dicho expediente se encuentra plano general de lotificación del fraccionamiento o asentamiento humano "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", que integra los lotes, vialidades y áreas de cesión para destinos materia de regularización, conteniendo como superficie total 53,499.39 m², con 243 lotes fraccionados.
4. El 01 de febrero de 2007, el Gobierno Municipal de Pihuamo, llevó a cabo mediante asamblea la reinstalación de la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos, según consta en acta que conforma el expediente sujeto de análisis; para los efectos de dar seguimiento a la regularización de fraccionamientos localizados en el municipio, en los términos establecidos por el Decreto 20,920 del H. Congreso del Estado.
5. En la misma fecha del párrafo que antecede, el Gobierno Municipal de Pihuamo, aprobó el Inventario de Fraccionamientos Irregulares del Municipio, que a su vez incluye el asentamiento objeto de la presente acción "**PLUTARCO ELIAS CALLES**"; el cual se remitió a la Procuraduría de Desarrollo Urbano mediante oficio, para los efectos de que se adhiera al Decreto 20,920.

1/7



6. El 24 de julio de 2007, la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Municipal de Tecalitlan, emitió Dictamen de no riesgo, favorable, mediante oficio N° 699/007, estableciendo que no existen condiciones de riesgo que afecten el asentamiento humano "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", ni impedimento para que dicho fraccionamiento sea regularizado, dado que se localiza en suelo urbanizable.
7. El 24 de julio de 2007, la Dirección de Obras Públicas del Gobierno de Pihuamo, emitió Dictamen de Usos y Destinos mediante oficio N° 700/2007, del predio objeto de regularización donde se sitúa el fraccionamiento o asentamiento humano "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", lo clasifica dentro del plano E-1 como H2 con el uso de suelo H2 conforme al plano E-2 del mismo plan que se encuentra en proceso de actualización..
8. El 24 de julio de 2007, la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos del Gobierno de Pihuamo, informó a este organismo público mediante Ficha Técnica de Inspección Física del fraccionamiento o asentamiento humano "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", las obras de urbanización existentes, mismas que se indican a continuación:
 - **Consolidación del fraccionamiento:** viviendas construidas, en un 60%;
 - **Sistemas de vialidad:** secundario, integrada por vialidades locales;
 - **Red de abastecimiento de agua potable:** con toma domiciliaria, en un 80%;
 - **Red de alcantarillado sanitario:** NO;
 - **Red de electrificación:** NO
 - **Red de alumbrado público:** NO
 - **Guarniciones prefabricadas:** NO
 - **Banquetas:** NO
 - **Señalamientos:** NO,
 - **Mobiliario urbano:** NO.
9. En la misma fecha del párrafo que antecede, el C. Jorge Arturo Quevedo Osuna Comisionado Suplente del Procurador de Desarrollo Urbano, se trasladó al fraccionamiento irregular de propiedad privada "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", con el objeto de dar cumplimiento a la inspección física del sitio en cuestión y verificar su grado de ocupación; mismo que se muestra en el levantamiento fotográfico anexo al expediente.
10. Por medio de oficio de No. 024/2008 el H. Ayuntamiento de Pihuamo hace solicitud de regularización del fraccionamiento o asentamiento humano irregular "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", se les tomara en cuenta a efecto de que se incluyera el fraccionamiento en cuestión en el *Programa de Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco*, para su adhesión al Decreto 20,920, conforme a los Artículos 3 fracción II y 7 fracción III, Capítulo I, emitido por

2/2

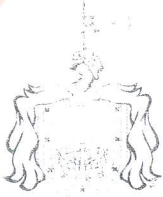
el H. Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*, el 28 de julio de 2005, para los efectos de su regularización.

11. El 7 de febrero del 2008, el C. Licenciado José Pablo Mercado Espinoza en su carácter de Jefe de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad de Ciudad Guzmán, Jalisco, expidió Certificado de Libertad de Gravamen, con el que se acredita que el predio donde se localiza el fraccionamiento o asentamiento humano irregular denominado **"PLUTARCO ELIAS CALLES"**, no reporta ningún gravamen o limitación de dominio.
12. La Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos del Gobierno de Pihuamo, remitió a este organismo público, para los efectos de analizar y dictaminar la procedencia de la acción de regularización, el expediente completo del fraccionamiento o asentamiento humano irregular de propiedad privada denominado **"PLUTARCO ELIAS CALLES"**, conteniendo los requisitos establecidos por el Decreto 20,920.
13. En atención a que el predio donde se constituyó el asentamiento en comento se encuentra debidamente delimitado, que se promovió de manera pública, y que hasta la fecha no ha existido controversia o disputa por su posesión con los propietarios colindantes, según consta en los Antecedentes del presente instrumento, la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos del Gobierno de Pihuamo, se estima que se ha ejercido el derecho de posesión en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, con lo que se encuentra acreditado lo dispuesto por el Artículo 10, fracción II, inciso d), Capítulo I del Decreto 20,920, relativo a la identidad del inmueble y al derecho de posesión.

CONSIDERANDOS:

- I. Para autorizar la regularización de los fraccionamientos o predios urbanos y rurales, y otorgar los beneficios previstos en el presente Decreto, el 01 de febrero de 2007, el Gobierno de Pihuamo, Jalisco, aprobó la reinstalación de la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos, con las facultades otorgadas por el Decreto 20,920 del H. Congreso del Estado, de: *asesorar a los titulares de predios, lotes y fincas para recibir sus solicitudes de regularización y evaluarlas; requerir la documentación necesaria para integrar los expedientes correspondientes; solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano dictaminar la procedencia de regularización del fraccionamiento en turno; analizar y en su caso aprobar el dictamen de procedencia que emita la Procuraduría de Desarrollo Urbano; declarar la procedencia de regularizar el fraccionamiento; determinar y requerir formular el Plan Parcial de Urbanización correspondiente, promover su consulta, autorización y registro como acción urbanística por objetivo social; o en su defecto, formular y autorizar el proyecto definitivo de urbanización, para los casos previstos en el Artículo 99 de la Ley de Desarrollo Urbano; y promover la celebración del convenio correspondiente como acción urbanística por objetivo social, a fin de programar y realizar las obras de infraestructura y equipamiento faltantes*; de conformidad con los artículos 1 fracción I, 5 fracciones III, IV, V, VI, 6, 8, 9, 12 fracciones IV y V, 13 fracciones I, II, III y IV Capítulo I del

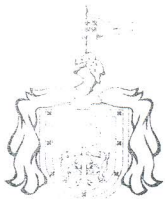
3/7



Decreto 20,920, emitido por el H. Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*, el 28 de julio de 2005, para los efectos de su regularización.

- II. Que conforme al Decreto 20,920, emitido por el H. Congreso del Estado, en el ámbito de la competencia del Estado y los Municipios, son susceptibles de regularizar los asentamientos humanos en predios o fraccionamientos urbanos y rurales de propiedad privada, mediante su conversión en acciones urbanísticas por objetivo social; los cuales; *"estén incluidos en el Inventario de Fraccionamientos del Municipio, integrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano o por la Procuraduría de Desarrollo Urbano, que sea aprobado por los respectivos Ayuntamientos; así mismo, los titulares de lotes o predios que comparezcan en cualquier momento ante el Ayuntamiento de su localidad, a fin de solicitar la inclusión del fraccionamiento o predio en dicho inventario para lograr el beneficio de este Decreto, siempre y cuando acrediten con documento idóneo su existencia anterior al 31 de diciembre de 2000 y cuenten con una ocupación habitacional del 50% como mínimo"*; condiciones que cumple el fraccionamiento o asentamiento humano irregular de propiedad privada denominado **"PLUTARCO ELIAS CALLES"**, según se manifiesta en el expediente en estudio, tal como consta en los puntos 6, 9, 11 y 12 de los Antecedentes del presente instrumento, para lo cual el Gobierno Municipal de Pihuamo, lo incluyó en el Inventario de Fraccionamientos Irregulares del Municipio, como lo requieren los Artículos 1 fracción I, 3 fracción II, 4 fracción I, 7 fracción III Capítulo I del Decreto 20,920.
- III. El fraccionamiento o asentamiento humano denominado **"PLUTARCO ELIAS CALLES"**, materia de la presente acción, se incluyó en el *Programa de Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco*, para los efectos de su regularización, atendiendo a lo establecido en el Artículo 7 fracción III, Capítulo I, del Decreto 20,920 emitido por el H. Congreso del Estado.
- IV. En lo referente a identificar y delimitar el área propuesta como objeto de regularización, el Gobierno Municipal de Pihuamo, tuvo conocimiento del plano general de lotificación del fraccionamiento o asentamiento humano **"PLUTARCO ELIAS CALLES"**, donde se señala el área a regularizar y se delimitan los lotes, con sus medidas y linderos, cumpliendo lo establecido en el artículo 8, fracción I, Capítulo I del Decreto 20,920. Para lo cual se anexa el plano descrito al expediente en análisis.
- V. Con relación a los estudios que acrediten, tanto en lo técnico, económico y social la factibilidad de la regularización, la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos del Gobierno de Pihuamo, cuenta en el expediente del referido fraccionamiento con los antecedentes socioeconómicos para la regularización de los predios donde se haya localizado la urbanización irregular, dando con esto la viabilidad del fraccionamiento **"PLUTARCO ELIAS CALLES"**, para continuar con el trámite de regularización, contemplado en el Artículo 8 fracción II Capítulo I del Decreto 20,920.

4/5



Gobierno del
Estado de Jalisco



PROCURADURIA
DE DESARROLLO
URBANO

- VI. Que se cuenta con la individualización e identificación de los lotes objeto de regularización y de sus respectivos titulares, solicitantes de la presente acción, de acuerdo al Artículo 8 fracción III Capítulo I del Decreto 20,920.
- VII. Que este mismo instrumento jurídico promueve, a través de la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos del Gobierno de Pihuamo, las acciones desprendidas del artículo 8 fracción IV Capítulo I del Decreto mencionado.
- VIII. Con referencia al estudio técnico respecto de las condiciones de seguridad del fraccionamiento "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", en inspección realizada por la Dirección de Obras Públicas del Gobierno Municipal de Pihuamo, ratificado mediante oficio N° 699/2007 fechado el 24 de julio de 2007, se establece y se constata que no existen condiciones de riesgo que afecten el presente asentamiento, dado que se localiza fuera de suelo no urbanizable, como son las áreas en donde se encuentren fallas geológicas, escurrimientos naturales, vías de comunicación, ductos o líneas de conducción de agua, drenaje, electricidad, depósitos de materiales peligrosos, rellenos sin consolidación, zonas federales; sus áreas de restricción; áreas o zonas de conservación ecológica o protección del patrimonio histórico; y cualquier otra área en donde por disposición de ley, no esté permitido el asentamiento humano, según lo requiere el Artículo 9 Capítulo I del Decreto 20,920.
- IX. Que este mismo instrumento jurídico promueve, a través de la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos del Gobierno de Pihuamo, la elaboración del Plan Parcial de Urbanización del fraccionamiento "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", a fin de que se identifiquen, precisen y autoricen las acciones correspondientes a la modalidad de acción urbanística por objetivo social; de acuerdo a lo requerido por los Artículos 93 fracción I inciso d), II inciso b), V, X, de la Ley de Desarrollo Urbano; 5 fracción VI, 8 fracción IV, y 13 fracciones II y IV Capítulo I del Decreto 20,920 del H. Congreso del Estado.
- X. En lo relativo a la preservación patrimonial del Municipio, correspondiente a las Áreas de Cesión para Destinos para equipamiento, la obligación de aportar el 15% resultante del total de la superficie del fraccionamiento "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", al Gobierno de Tecalitlan, la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos, revisó el expediente y precisó que éstas existen, como se manifiesta gráficamente en el plano general de lotificación, y físicamente, según inspección realizada al asentamiento humano el 24 de julio de 2007, debiendo aportarse éstas de acuerdo a lo señalado en la Tercera de las Proposiciones del presente instrumento jurídico. En lo referente a las Áreas de Cesión para Destinos de vialidad, las vías públicas que resultan de la acción urbanística, la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos del Gobierno de Pihuamo, determinó que existen, ya que se definen en el plano general de lotificación; asimismo físicamente, según se constató en inspección el 24 de julio de 2007, al fraccionamiento "**PLUTARCO ELIAS CALLES**"; debiendo aportarse estas áreas públicas al Gobierno Municipal de Pihuamo, según la Tercera de las Proposiciones del mismo instrumento.

5/7

- XI. El expediente del fraccionamiento o asentamiento humano irregular de propiedad privada "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", conteniendo los requisitos señalados en el artículo 10 Capítulo I del Decreto 20,920, se turnó por la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos del Gobierno de Pihuamo, a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para analizar y dictaminar la procedencia de la acción de regularización, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 4 fracción II, 9, 12 fracciones IV y V, Capítulo I del Decreto 20,920, aprobado por el H. Congreso del Estado el 8 de julio de 2005 y publicado en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco* el 28 de julio de 2005, mismo que aboga los Decretos 16,664 y sus respectivas modificaciones contenidas en el diverso 19,580.

DICTAMEN

Considerando los antecedentes y fundamentos vertidos, esta Procuraduría concluye:

I. QUE LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO ES COMPETENTE PARA EMITIR DICTAMEN EN EL PRESENTE EXPEDIENTE, RELATIVO A LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL ESTADO DE JALISCO, SEGÚN LAS FACULTADES QUE LE OTORGAN LOS ARTÍCULOS 4, FRACCIÓN II, 9 Y 12 FRACCIÓN V CAPÍTULO I DEL DECRETO 20,920 DEL H. CONGRESO DEL ESTADO, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL *EL ESTADO DE JALISCO*, CON FECHA 28 DE JULIO DE 2005, POR EL PROPIO H. CONGRESO.

II. TODA VEZ QUE SE PROCEDIÓ A REALIZAR UNA MINUCIOSA VALORACIÓN DE LAS CONSTANCIAS Y DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE EN ESTUDIO, Y QUE LAS MISMAS SON EL ELEMENTO PRIMORDIAL Y FUNDATORIO DE LA PRESENTE ACCIÓN, SE DESPRENDE QUE EN LO TÉCNICO, JURÍDICO, ECONÓMICO Y SOCIAL ES FACTIBLE LA PROCEDENCIA DE LA INCORPORACIÓN URBANA DEL FRACCIONAMIENTO EN CUESTIÓN, EN VIRTUD DE QUE CUMPLE CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN LOS ARTÍCULOS 1, 3, 5, 7, 8 Y 10 CAPÍTULO I DEL DECRETO 20,920 DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

EN CONSECUENCIA, ESTA PROCURADURÍA RESUELVE EMITIR EL DICTAMEN CORRESPONDIENTE, CONFORME A LAS SIGUIENTES:

PROPOSICIONES

PRIMERA.- LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO CONSIDERA QUE LA ACCIÓN SOLICITADA EN EL EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO O ASENTAMIENTO HUMANO DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "**PLUTARCO ELIAS CALLES**", **ES PROCEDENTE**, POR LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SE DEJAN SEÑALADOS EN LOS CONSIDERANDOS.

SEGUNDA.- REMÍTASE ESTE DICTAMEN A LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS DEL GOBIERNO DE PIHUAMO, JALISCO, PARA LOS EFECTOS DE ANALIZAR Y EN SU CASO APROBAR EL PRESENTE DICTAMEN, ASÍ COMO DAR CONTINUIDAD A LOS TRÁMITES

6/7

DE REGULARIZACIÓN, TAL COMO LO SEÑALA EL ARTÍCULO 13 CAPÍTULO I DEL DECRETO 20,920 DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

TERCERA.- LA AUTORIDAD MUNICIPAL FIJARÁ LOS CRÉDITOS FISCALES CON BASE EN LO DISPUESTO POR EL ARTÍCULO 20 FRACCIONES I Y II, CAPÍTULO I DEL DECRETO 20,920, Y CELEBRARÁ LOS CONVENIOS CON LA ASOCIACIÓN CIVIL "P.R.I. PLUTARCO ELIAS CALLES.", TITULARES DE LOTES Y FINCAS DEL FRACCIONAMIENTO MATERIA DE REGULARIZACIÓN, PARA LA REALIZACIÓN EN FORMA PROGRESIVA DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO FALTANTES, DE ACUERDO A LO QUE OBSERVE Y SEÑALE EL GOBIERNO MUNICIPAL DE PIHUAMO, DE CONFORMIDAD CON LOS ARTÍCULOS 390 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO; 1 FRACCIÓN IV, 5 FRACCIONES III, IV, V, VI, 13 FRACCIÓN IV, Y 14, CAPÍTULO I DEL DECRETO 20,920.

GUADALAJARA, JALISCO, A 15 DE FEBRERO DE 2008.

EL PROCURADOR DE DESARROLLO URBANO

LIC. AARÓN JOSÉ VÁZQUEZ HUERTA.

AJVH / MRR / JAGG