

Procuraduría de Desarrollo Urbano Gobierno del Estado de Jalisco



INFORME SEMESTRAL DE ACTIVIDADES *Julio a diciembre 2018*

Programa para la Regularización y Titulación de la Propiedad Urbana,
de acuerdo a los Decretos 16,664, 19,580, 20,920 y la
Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

Lic. José Trinidad Padilla López
Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco



ÍNDICE

1. Presentación.

2. Introducción.

3. Objetivos.

3.1- *objetivo general*

3.2- *objetivos particulares*

4. Instalaciones de Comisiones Municipales de Regularización

5. Actividades de regularización.

6. Difusión y asesoría con base en la Ley Para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

7. Reuniones de las comisiones municipales de regularización (COMUR).

8. Dictaminación y seguimiento.

9. Titulación de predios urbanos.

10. Regularización de espacios públicos.

11. Conclusión.



1. PRESENTACIÓN

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 2018.

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.

2. INTRODUCCIÓN

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 segunda mitad del año 2016.

3. OBJETIVOS

En este programa operativo a cargo de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, desde 1997, se han fijado los siguientes objetivos y metas:

3.1 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.

3.2. 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.



Informe de las acciones de regularización y titulación de predios

Julio a diciembre de 2018

- 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.

4. INSTALACIONES DE COMISIONES MUNICIPALES DE REGULARIZACIÓN

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 octubre al 31 de diciembre 2018, se instalaron 59 Comisiones Municipales de Regularización en 12 regiones del estado de Jalisco, como a continuación se describe:

INSTALACIÓN DE COMUR		
REGIÓN	MUNICIPIO	
01 Norte	Huejucar	
02 Altos Norte	Lagos de Moreno	Unión de San Antonio
	Teocaltiche	Villa Hidalgo
03 Altos Sur	Acatic	Tepatitlán de Morelos
	Cañadas De Obregón	Valle de Guadalupe
	Jalostotitlán	Yahualica de González Gallo
04 Cienega	Degollado	Tototlán
	Jamay	Zapotlán del Rey
	La Barca	
05 Sureste	Chapala	Tuxcueca
	Concepción de Buenos Aires	Valle de Juárez
06 Sur	Gómez Farías	Tonila
	Pihuamo	Tuxpan
	Tamazula de Gordiano	Zapotitlán de Vadillo
07 Sierra De Amula	Atengo	Ejutla
	Ayutla	El Limón
	Chiquilistlán	Tenamaxtlán
	Cuatla	
8 Costa Sur	Cuautitlán de García Barragán	Villa Purificación
	La Huerta	



Informe de las acciones de regularización y titulación de predios
Julio a diciembre de 2018

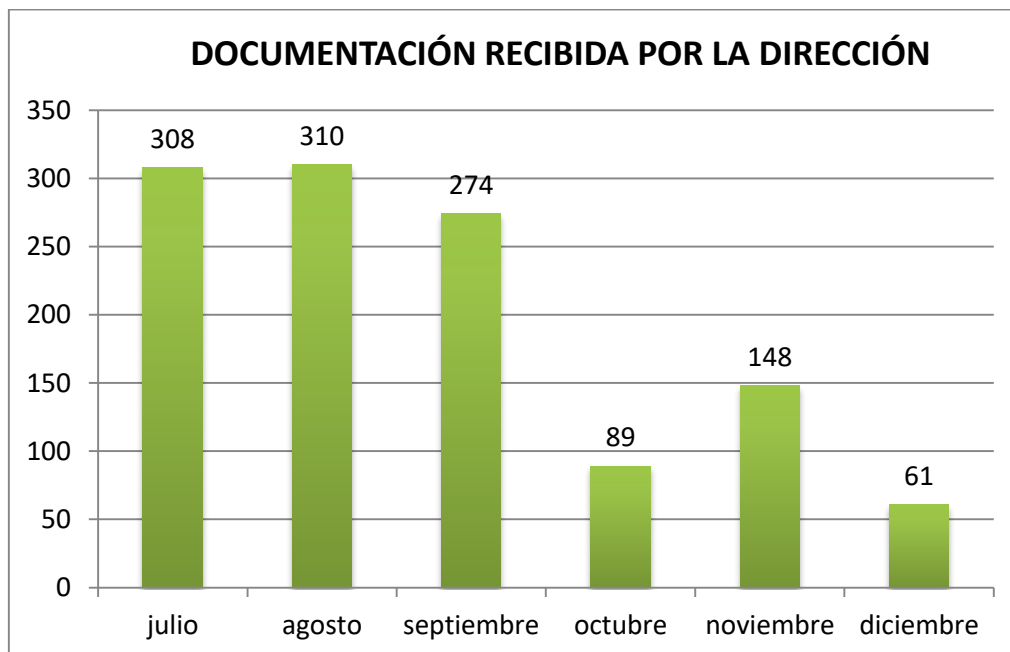
09 Costa-Sierra	Mascota	San Sebastián del Oeste
	Puerto Vallarta	Talpa de Allende
10 Valles	Ahualulco de Mercado	Etzatlán
	Amatitán	Magdalena
	Ameca	Tala
	El Arenal	Tequila
11 Lagunas	Amacueca	Techaluta de Montenegro
	Sayula	Zacoalco de Torres
	Tapalpa	
12 Centro	Cuquío	Tonalá
	Ixtlahuacan de los Membrillos	Zapopan
	Ixtlahuacan del Río	Zapotlanejo

5. ACTIVIDADES DE REGULARIZACIÓN

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 2018, 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.

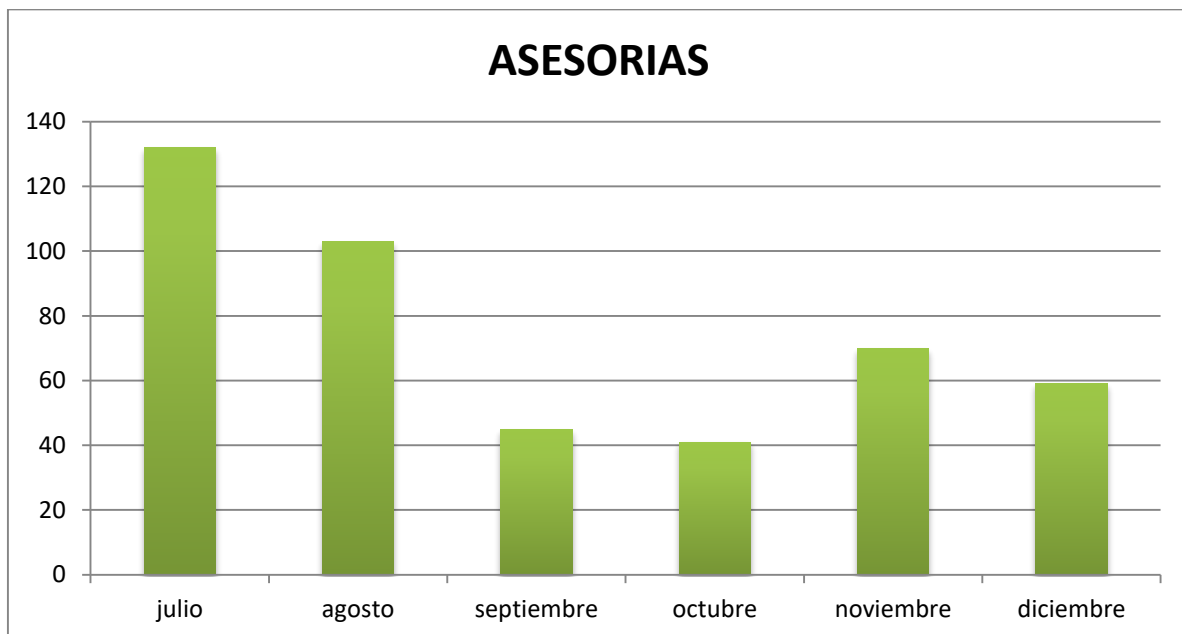
9

Dicha Dirección recibió a través de la oficialía de partes de esta Organismo Público Descentralizado, un total de 697 solicitudes, 253 oficios para conocimiento, 171 invitaciones a sesión de COMUR o entrega de títulos de propiedad y 69 anexos, distribuidos en forma mensual como se muestra en la siguiente tabla:



6. DIFUSIÓN Y ASESORÍAS CON BASE EN LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS EN EL ESTADO DE JALISCO

Durante el periodo del 1 de julio al 31 de diciembre 2018 se han impartido **450 asesorías** de manera personal y vía telefónica en los diversos municipios del Estado de Jalisco.





7. REUNIÓN DE LAS COMISIONES MUNICIPALES DE REGULARIZACIÓN

En el periodo en mención, la Procuraduría de Desarrollo Urbano, a través de los comisionados suplentes, participó en **63** 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 600.

8. DICTAMINACIÓN Y SEGUIMIENTO

La Procuraduría de Desarrollo Urbano en el periodo del 1 de julio al 31 de diciembre 2018, emitió **600 dictámenes** de procedencia, que comprenden un total de **4,049 lotes** con una superficie total de **151-73-06.91 hectáreas** en **44 municipios** de las 09 regiones del Estado de Jalisco, representadas en la gráfica siguiente:

DICTÁMENES EMITIDOS				
REGIÓN	DICTÁMENES EMITIDO	SUPERFICIE EN HAS	LOTES	PERSONAS BENEFICIADAS
02 Altos Norte	102	12.00	323	1272
03 Altos Sur	27	3.29	38	144
04 Cienega	11	25.67	677	2708
05 Sureste	5	1.29	9	36
06 Sur	16	18.33	627	64
07 Sierra De Amula	140	16.96	199	796
10 Valles	14	16.10	426	1696
11 Lagunas	201	17.06	298	1184
12 Centro	84	41.03	1452	5756
Total	600	151.73	4,049	13,656

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 **103** Resoluciones de Aprobación de dictamen por la COMUR, con un total de **2,467 lotes**, lo que se traduce en una superficie total de **83-16-42.56 Hectáreas**, en **22 Municipios**, distribuidos en **10 Regiones** del Estado.

DICTÁMENES APROBADOS POR LA COMUR				
REGIÓN	DICTÁMENES APROBADO	SUPERFICIE EN HAS	LOTES	PERSONAS BENEFICIADAS
01 Norte	1	2.33	46	184
02 Altos Norte	17	3.85	116	48
03 Altos Sur	6	2.56	6	16
04 Cienega	13	31.40	830	3316
05 Sureste	5	1.290	9	36
06 Sur	18	20.31	733	2932
07 Sierra De Amula	15	0.33	16	64
10 Valles	9	8.36	365	1460
11 Lagunas	3	7.06	297	1188
12 Centro	16	5.67	49	188
Total	103	83.16	2,467	9,432

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 **60 Declaratorias** de Regularización con **2,023 lotes** con una superficie total de **155-53-73 Hectáreas**, en **13 Municipios**, distribuidos en **5 Regiones** del Estado.

DICTÁMENES DECLARADOS FORMALMENTE REGULARIZADOS				
REGIÓN	DICTÁMENES DECLARADOS FORMALMENTE REGULARIZADOS	SUPERFICIE EN HAS	LOTES	PERSONAS BENEFICIADAS
02 Altos Norte	3	0.046	3	12
03 Altos Sur	24	24.70	148	584
06 Sur	20	117.26	1314	5256
10 Valles	7	8.31	363	1452
12 Centro	6	5.22	195	776
Total	60	155.53	2,023	8,080

De esta manera 8,080 familias han sido beneficiadas en este proceso de incorporación de **155-53-73** 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.

9. TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS.

Se entregaron **2,282 títulos** de propiedad con sus respectivas resoluciones, de **19 Municipios** distribuidos en **09 regiones** del estado.

TÍTULOS ENTREGADOS			
REGIÓN	MUNICIPIO	TÍTULOS ENTREGADOS	PERSONAS BENEFICIADAS
01 Norte	Colotlán	71	284
03 Altos Sur	Tepatitlán de Morelos	99	392
04 Cienega	Poncitlán	76	304
	Tototlán	243	972
	Zapotlán del Rey	64	256
06 Sur	Tuxpan	180	720
07 Sierra De Amula	Autlán de Navarro	354	1416
	El Grullo	90	360
	Tonaya	67	268
08 Costa Sur	Villa Purificación	50	200
10 Valles	Etzatlán	45	180
	San Marcos	73	292
	Tequila	90	360
	Ameca	18	72
11 Lagunas	Tapalpa	50	200
12 Centro	Guadalajara	101	404
	San Pedro Tlaquepaque	17	68
	Tonalá	593	2372
	Zapopan	1	0
Total		2,282	9,120

10. REGULARIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.

Se dictaminaron **24 espacios públicos** municipales, bajo el marco de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, en **7 Municipios** distribuidos en **5 regiones** del estado.

ESPACIOS PÚBLICOS REGULARIZADOS		
MUNICIPIO	SUPERFICIE M ²	N° DE PREDIOS
Cañadas de Obregón	24,618	2
Encarnación de Díaz	2,695.55	5
Etzatlán	4,371	1
Guadalajara	46,008.93	12
Magdalena	1,309	1
Sayula	12,801.42	2
Zapopan	15,492	1
Total	107,296	24

11. CONCLUSIÓN

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.

Lic. José Trinidad Padilla López
Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco