



PRODEUR

**PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO  
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO**

**INFORME SEMESTRAL QUE SE PRESENTA AL  
H. CONGRESO DEL ESTADO DE JALISCO**

**Del 01 de enero al 30 de junio de 2015**

**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.**

**Procurador de Desarrollo Urbano  
Ing. y Lic. Gabriel Ibarra Félix**



## **1. INTRODUCCIÓN**

## **2. ANTECEDENTES**

## **3. OBJETIVOS**

## **4. ACTIVIDADES REALIZADAS Y AVANCES**

4.1. Reinstalaciones de las Comisiones Municipales de Regularización y reuniones de trabajo.

4.2. Acciones de información, asesoría y difusión de la Ley Para la Regularización y Titulación de Predios de Urbanos en el Estado de Jalisco.

4.3. Dictaminación y seguimiento.

4.4. Consolidado Estatal desde el inicio del Programa Administrativo de Regularización.

4.5. Avance en Titulación de Predios Urbanos.

4.6. Regularización y Titulación de Espacios Públicos.

## **5. EVALUACIÓN DE RESULTADOS**

## **6. NOTAS FINALES**

## 1. INTRODUCCIÓN

El 10 de octubre de 2014, entró en vigor Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, derogando el decreto 20,920 para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Irregulares, en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco, esta nueva Ley, al igual que los anteriores decretos le instruyen a la Procuraduría de Desarrollo Urbano, presentar un informe semestral de sus actividades en materia de regularización.

Por tanto, conforme al artículo 8, fracción IV de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, le expongo al H. Congreso del Estado de Jalisco a través de la Comisión de Desarrollo Urbano, el informe de las actividades del periodo correspondiente al primer semestre del año 2015 de este programa operativo, basado en la implementación eficaz de la normatividad aprobada y su eventual rectificación o actualización mediante los procedimientos jurídico, técnico y administrativo existentes, en el que se exponen además los avances en el cumplimiento de las atribuciones conferidas a este organismo por dichos ordenamientos, para intervenir responsable y activamente en la relación entre la autoridad municipal y la sociedad civil.

## 2. ANTECEDENTES

En septiembre de 1997, el Congreso del Estado emitió un ordenamiento legal que posibilitó la regularización de los innumerables fraccionamientos de origen privado que existían en el Estado: el Decreto 16,664. Este primer decreto creó bases legales a efectos de resolver tres cuestiones básicas que impedían la regularización de tales acciones urbanísticas. La primera consistió en la solución del carácter de la propiedad del suelo, para lo cual estableció como medida última la expropiación a favor de los ayuntamientos con el fin de que regularicen la tenencia. La segunda, de orden administrativo, definió condiciones apropiadas para cubrir los requisitos impuestos por la ley referentes a los créditos fiscales y a las autorizaciones y licencias; y la tercera permitió dar solución a las acciones propiamente urbanísticas para lo cual propuso la adopción de la figura de urbanización progresiva, vigente en la Ley Estatal de Desarrollo Urbano en su momento.

Dicho ordenamiento legal, ha sido modificado en tres ocasiones; la primer reforma con el Decreto 19,580, agilizó algunos trámites administrativos para simplificar el procedimiento, entre otros la supresión de la obligación de contar con un Plan Parcial de Urbanización que significaba un alto costo y ninguna ventaja urbanística, así como la ampliación del plazo para la integración de los inventarios; la segunda reforma con la promulgación de otro que lo sustituyó en su totalidad: el decreto 20,920 el cual dentro de sus procedimientos posibilitaba la titulación de lotes mediante la usucapión administrativa que resuelven los propios ayuntamientos y que garantizó la certeza jurídica de la propiedad de las familias.

La Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, la cual fue expedida por el Congreso del Estado el día 11 de Septiembre de 2014, bajo el decreto 24985/LX/14, promulgada por el C. Gobernador de Estado Mtro. Jorge Aristóteles Sandoval Díaz y publicada en el Diario Oficial “El Estado de Jalisco” el 9 de octubre del mismo año.

La nueva Ley establece mejoras sustantivas tanto de actuación como de procedimiento que pueden resumirse en los siguientes cambios estratégicos:

1. Se fortalece a los municipios en el ejercicio de sus atribuciones para los procesos de regularización y titulación.
2. Se le otorga carácter de Ley para elevar su estatus jurídico y establecer derecho y obligaciones a los organismos actuantes, a los municipios y a los particulares.
3. Se resuelven problemas jurídicos y de procedimiento para poder establecer primeras inscripciones ante el Registro Público de la Propiedad y garantizar la certeza de sus actuaciones.
4. Se atiende y se incorporan procedimientos administrativos para la regularización y titulación de predios urbanos y Espacios Públicos como Bienes del Dominio Público a favor de los organismos operadores.
5. Se simplifican procedimientos para la titulación de lotes y para la creación de Reservas Urbanas, derivadas de la regularización, mediante la titulación de lotes sin titular mediante la inscripción al Instituto Jalisciense de la Vivienda o a los órganos de vivienda municipales.

La Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, permite la titulación de los lotes resultantes de la regularización administrativa de los fraccionamientos, mediante el reconocimiento de un derecho adquirido por los poseedores, logrando así generar la seguridad jurídica de la tenencia del suelo y la

vivienda y fomenta un mejoramiento urbano. Así, se da la posibilidad para que los habitantes del Estado en esta condición, puedan mejorar su calidad de vida y por otro lado, permite a los Ayuntamientos incrementar los ingresos de la Hacienda Municipal a través del impuesto predial y los convenios de aportación de obras específicas, así como el pago de derechos por transmisiones patrimoniales, permisos de construcción, subdivisiones, etc. Cumpliendo de esta manera con las expectativas del Programa Estatal de Desarrollo y a su vez con las políticas públicas globales enumeradas en los programas hábitat de la ONU.

De igual manera la nueva Ley permite a los municipios la titulación de los espacios públicos que están bajo su dominio, garantizando así la certeza jurídica de su patrimonio. Esta modalidad contenida en la Ley, posibilita el acceso a los beneficios que en materia de inversión federal trae consigo el contar con la certeza jurídica sobre la propiedad de los bienes públicos e incluso privados en materia de vivienda.

Aunque el origen de los asentamientos humanos irregulares se genera por múltiples factores; uno de ellos es la falta de oferta de suelo en condiciones accesibles para la población de menores recursos, lo cual conduce a la ocupación de predios en contraposición de las leyes, reglamentos, planes o programas y normas técnicas de desarrollo urbano, ocasionando graves problemas a las administraciones municipales, a los mismos colonos, a la comunidad en general y al desarrollo urbano.

Para los Gobiernos Municipales los problemas generados son: la expansión urbana; la imposibilidad o limitación para acceder a programas sociales; una menor recaudación hacendaria; la imposibilidad para expedir licencias y permisos en dichos asentamientos y la deficiente prestación de servicios públicos municipales. Esto repercute de manera directa en el tema de la gobernanza municipal además que genera desigualdad social; y con ello, la posibilidad latente de conflictos sociales.

La comunidad padece el deterioro generalizado de la calidad de vida y de la imagen urbana, ésta en su conjunto, tiene que cargar con los conflictos viales, la inseguridad social ocasionada por la falta de vigilancia policiaca, la carencia de alumbrado público, la falta del servicio de recolección de basura, pero sobre todo, sufre la pérdida colectiva de derechos ciudadanos.

En casi diez y ocho años de vigencia de los Decretos y ahora de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, la Procuraduría de Desarrollo Urbano ha emitido **1,568** Dictámenes de Procedencia para un número igual de Fraccionamientos o Asentamientos en proceso de regularización, algunos de ellos ya se han generado sobre las bases de la nueva Ley. En la actualidad la Procuraduría de Desarrollo Urbano tiene un inventario que registra **2,658** fraccionamientos irregulares en todo el Estado, se verá que se requiere un gran esfuerzo para abatir el rezago de los fraccionamientos documentados y registrados que conocemos y con ello incorporar a los beneficios del desarrollo urbano a numerosas familias y comunidades.

En suma, la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, faculta a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para promover y participar en la regularización de Predios Urbanos de propiedad privada y emitir el Dictamen de Procedencia para efectos de su regularización. De esta forma la participación de la Procuraduría de Desarrollo Urbano se ejecuta a través de programas específicos con acciones concretas para coadyuvar en los procesos de regularización en todos los municipios del Estado de Jalisco.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano en atención al acuerdo del Gobernador Constitucional del Estado de Jalisco, Maestro Jorge Aristóteles Sandoval Díaz, donde establece la regionalización administrativa del Estado de Jalisco para impulsar el desarrollo de la entidad, lo cual motivo a presentar el informe por regiones para tener datos de los avances y acciones emprendidas por lo municipios.

### **3. OBJETIVOS**

Este Programa operativo a cargo de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, desde 1997, se fijo los siguientes objetivos y metas, mismos que han tenido variaciones dependiendo de la Legislación precisa en la que se soportan.

#### **3.1 Objetivo general**

Apoyar las acciones y proyectos tendientes a fortalecer la capacidad de los municipios del Estado para regularizar predios urbanos y fraccionamientos en propiedad privada, en los términos de las disposiciones 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.

Promover el ordenamiento de los centros de población, capacitando a los funcionarios y autoridades municipales en el Estado en el proceso de regularización conforme a las disposiciones de la nueva Ley.

#### **3.2. Objetivos particulares:**

3.2.1. Difundir y capacitar a los ciudadanos y a las autoridades 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 el beneficio social de sus pobladores y la consolidación de su hacienda municipal, al fortalecer su catastro.

- 3.2.2. Emitir, el Dictamen de Procedencia para la regularización de un fraccionamiento o asentamiento humano, cuando estos cumplan con los supuestos la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
- 3.2.3. Participar conjuntamente con las Comisiones Municipales de Regularización en el proceso de regularización, en la formulación 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, relativo a la emisión de títulos de propiedad de los mismos.
- 3.2.4. Asesorar a los municipios en la aplicación de las distintas modalidades de acción urbanística 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; ampliando los extremos requeridos por la legislación urbanística.

## **4. ACTIVIDADES REALIZADAS Y AVANCES:**

Durante el semestre de enero a junio de 2015, la **Procuraduría de Desarrollo Urbano** efectuó una serie de acciones en cumplimiento al Programa Administrativo de Regularización de Predios Urbanos y Fraccionamientos en diversos municipios del Estado, las cuales consisten básicamente en la participación a reuniones de las comisiones municipales de regularización, asesoría y capacitación sobre los procedimientos, revisión de convenios de regularización.

### **4.1. Reinstalaciones de las Comisiones Municipales de Regularización (COMUR) y asistencia a reuniones de trabajo con las comisiones.**

#### *Acciones de reinstalación de las Comisiones Municipales de Regularización.*

Durante los meses de enero a junio de 2015, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 9 y 10 de la Ley Para la Regularización y Titulación de Predios Urbano en el Estado de Jalisco, se participó en la integración y reinstalación de **60** Comisiones Municipales de Regularización, que fueron convocadas por los presidentes municipales, lo cual permite darle seguimiento al programa administrativo de regularización. La siguiente tabla 1 contiene el avance en las reinstalaciones de las COMUR por regiones.

**Reinstalación de las Comisiones Municipales de Regularización**  
(Tabla 1)

**INSTALACIONES DE COMISIONES MUNICIPALES DE  
REGULARIZACION POR REGIONES DEL ESTADO DE JALISCO**

REGIONES	COMUR Instaladas	COMUR Faltantes
01 NORTE	8	2
02 ALTOS NORTE	7	1
03 ALTOS SUR	11	1
04 CIENEGA	8	1
05 SURESTE	6	4
06 SUR	10	2
07 SIERRA AMULA	12	2
08 COSTA SUR	5	1
09 COSTA SIERRA OCCIDENTAL	8	0
10 VALLES	11	1
11 LAGUNAS	5	7
12 CENTRO	9	3
	100	25

El total de las comisiones reinstaladas con el fundamento de la nueva Ley es de 100 y son 25 Municipios faltantes de reinstalar sus COMUR.

### Participación en la reunión de las Comisiones Municipales de Regularización.

Durante el transcurso del periodo de enero a junio de 2015, se participó en 213 reuniones de las COMUR, en las que se integraron expedientes, se aprobaron dictámenes y se les dio seguimiento a los procesos de regularización. El total de expedientes integrados por las distintas comisiones municipales fue de 195. De igual manera se realizaron 33 inspecciones a fraccionamientos para verificar sus condiciones particulares. Es importante destacar que las reuniones de COMUR son abiertas a la ciudadanía como parte de la apertura y bondades de la Ley, generando mayor transparencia y participación ciudadana en el procedimiento administrativo de regularización.

#### **4.2.- Acciones de información, asesoría y difusión Ley Para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.**

De conformidad con el Acuerdo Interno LX/CDU/000/2014 de la Comisión de Desarrollo Urbano del Congreso del Estado, se implementó un curso de capacitación para la comisiones municipales de los ayuntamientos, para dar a conocer a los funcionarios públicos y organizaciones sociales interesadas en la materia los nuevos procedimientos y alcances de la Ley Para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco. Para lo cual se llevaron a cabo reunión en los municipios de Puerto Vallarta, Guadalajara y Ciudad Guzmán y en este periodo que se informa, se realizaron los curso en Arandas; Región Altos Sur (9 de enero de 2015), Ocotlán Región Ciénega (16 de enero 2015), Colotlán Región Norte (28 de enero de 2015), Magdalena; Regiones Valles (6 de febrero de 2015) y Autlán de Navarro (20 de Febrero de 2015), con la participación de representantes de ochenta y cinco municipios de las diferentes regiones del Estado.



En el periodo de enero a junio de 2015, se han ejecutado 85 acciones de asesorías a funcionarios municipales y vecinos de los fraccionamientos irregulares, acudiendo a los municipios y colonias que lo solicitaron. Así mismo se atendió las solicitud de capacitación de la Asociación Mexicana de Ingenieros Directores Responsables de Obras de Occidente (AMIDRO), del Colegio Metropolitano de Ingenieros Civiles de Jalisco A.C., Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco, la Secretaria de infraestructura y Obra Pública y del Instituto Superior Tecnológico de la Huerta.

Una de las acciones destacadas de la **Procuraduría de Desarrollo Urbano** es la asesoría que presta directamente a las asociaciones vecinales en sus procesos de regularización y titulación de lotes. Durante el periodo que se reporta se han atendido a 140 asociaciones vecinales o sus representantes en diversos Municipios del Estado.

#### 4.3.- Dictaminación y Seguimiento.

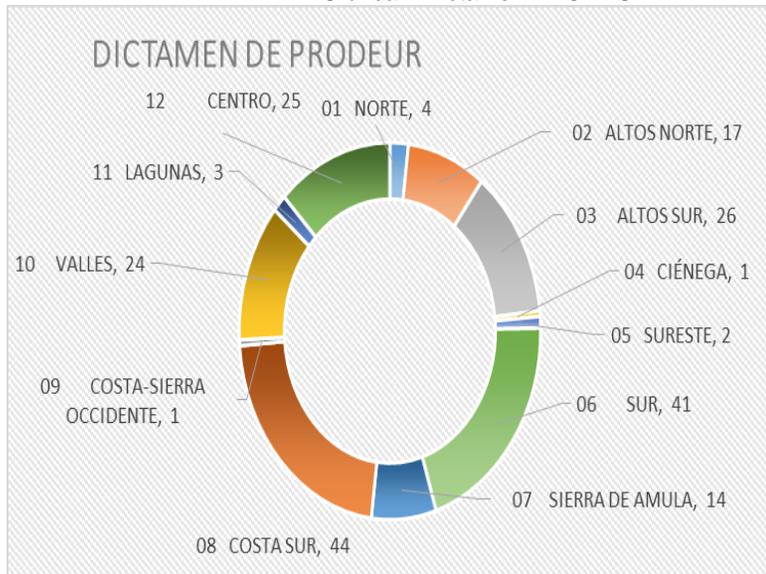
Durante el periodo de enero a junio de 2015, la Procuraduría de Desarrollo Urbano emitió **202** dictámenes de procedencia, permitiendo el inicio del proceso de regularización de **6,563** lotes con una superficie total de **3'653,105 metros<sup>2</sup>**, en **34** Municipios, distribuidos en las 12 Regiones del Estado que se representan en la siguiente tabla 2.

**Dictamen de procedencia emitidos por PRODEUR por Región.  
Tabla 2.**

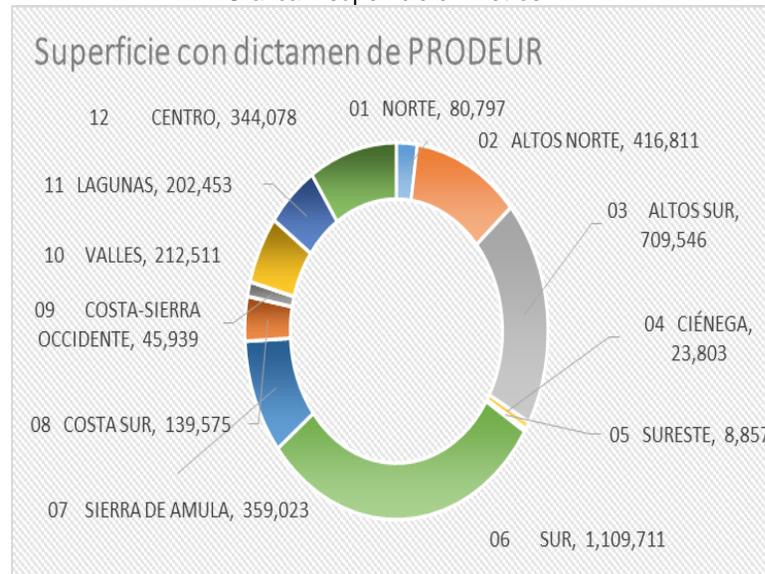
<b>AVANCE DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN ENERO-JUNIO 2015</b>					
<b>DICTAMEN DE PROCEDENCIA EMITIDOS POR PRODEUR</b>		Dictamen de PRODEUR	Superficie en M2	Número de lotes	Personas beneficiadas
<b>REGIONES DEL ESTADO</b>	01 NORTE	4	80,797	63	239
	02 ALTOS NORTE	17	416,811	856	3,253
	03 ALTOS SUR	26	709,546	945	3,591
	04 CIÉNEGA	1	23,803	1	4
	05 SURESTE	2	8,857	2	8
	06 SUR	41	1,109,711	1,485	5,643
	07 SIERRA DE AMULA	14	359,023	635	2,413
	08 COSTA SUR	44	139,575	402	1,528
	09 COSTA-SIERRA OCCIDENTE	1	45,939	63	239
	10 VALLES	24	212,511	168	638
	11 LAGUNAS	3	202,453	289	1,098
	12 CENTRO	25	344,078	1,654	6,285
	<b>TOTAL EN EL ESTADO</b>		<b>202</b>	<b>3,653,105</b>	<b>6,563</b>

### Gráficas del avance del programa Enero a Junio 2015

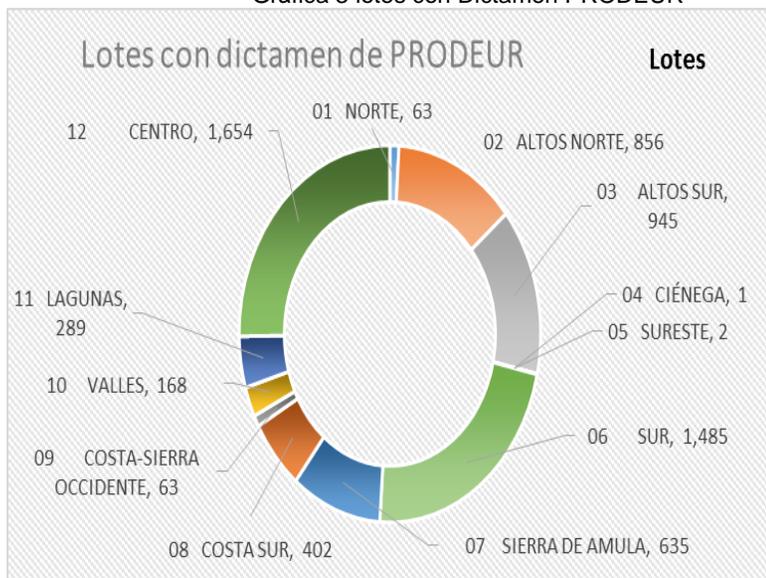
Gráfica 1 Dictamen PRODEUR



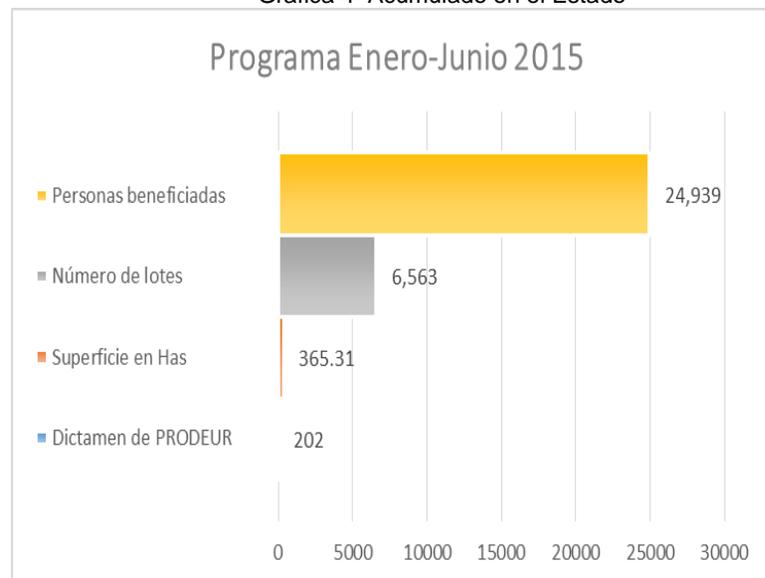
Gráfica 2 superficie en Metros <sup>2</sup>



Gráfica 3 lotes con Dictamen PRODEUR



Gráfica 4 Acumulado en el Estado



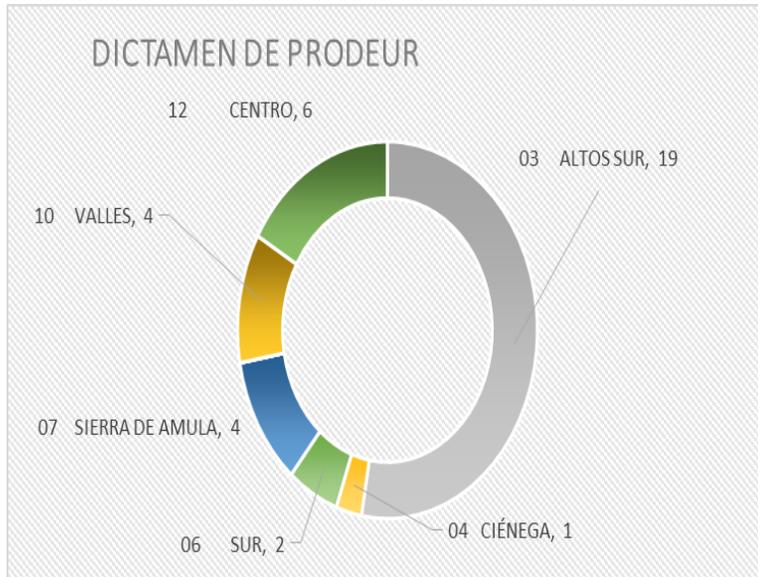
El siguiente paso a la Dictaminación de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, consiste en la aprobación por parte de la COMUR del dictamen de Prodeur, lo que lleva consigo la determinación de continuar con el proceso de regularización instruyendo a las instancias técnicas a la realización de trabajos de campo y gabinete para precisar las condiciones materiales y sociales objetivas del fraccionamiento. Durante el presente periodo se realizaron las resoluciones de Procedencia de Aprobación en las COMUR, en **36** fraccionamientos, de **4,862** lotes con una superficie total de **1'378,003 metros<sup>2</sup>**, en **13** Municipios, distribuidos en 6 Regiones del Estado que se representan en la siguiente tabla 3.

**Resoluciones de procedencia aprobados por COMUR por Región.  
Tabla 3.**

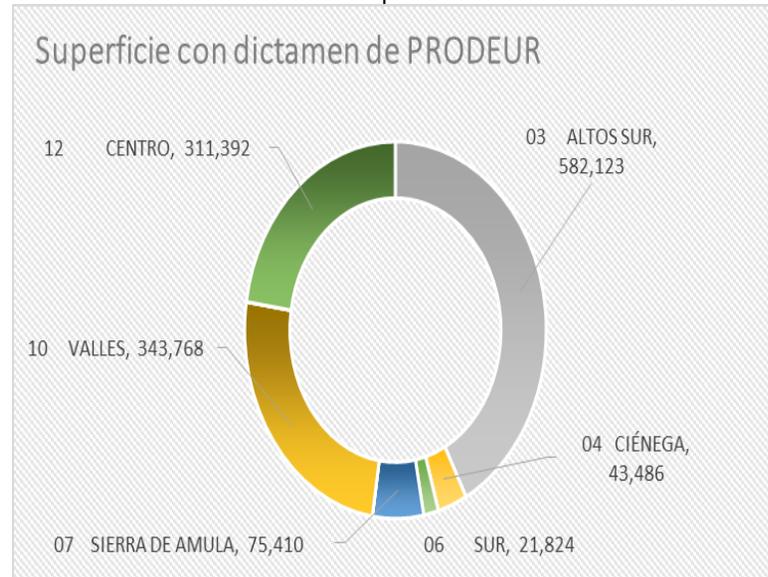
<b>AVANCE DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN ENERO-JUNIO 2015</b>					
<b>RESOLUCIONES DE PROCEDENCIA APROBADOS POR COMUR</b>		Aprobación por COMUR del Dictamen	Superficie en Has.	Número de lotes	Personas beneficiadas
<b>REGIONES DEL ESTADO</b>	01 NORTE	-	-	-	0
	02 ALTOS NORTE	-	-	-	0
	03 ALTOS SUR	19	582,123	573	2,177
	04 CIÉNEGA	1	43,486	164	623
	05 SURESTE	-	-	-	-
	06 SUR	2	21,824	2	8
	07 SIERRA DE AMULA	4	75,410	351	1,334
	08 COSTA SUR	-	-	-	-
	09 COSTA-SIERRA OCCIDENTE	-	-	-	-
	10 VALLES	4	343,768	1,539	5,848
	11 LAGUNAS	-	-	-	-
	12 CENTRO	6	311,392	2,233	8,485
	<b>TOTAL EN EL ESTADO</b>	<b>36</b>	<b>1,378,003</b>	<b>4,862</b>	<b>18,476</b>

**Gráficas del programa periodo Enero a Junio 2015**

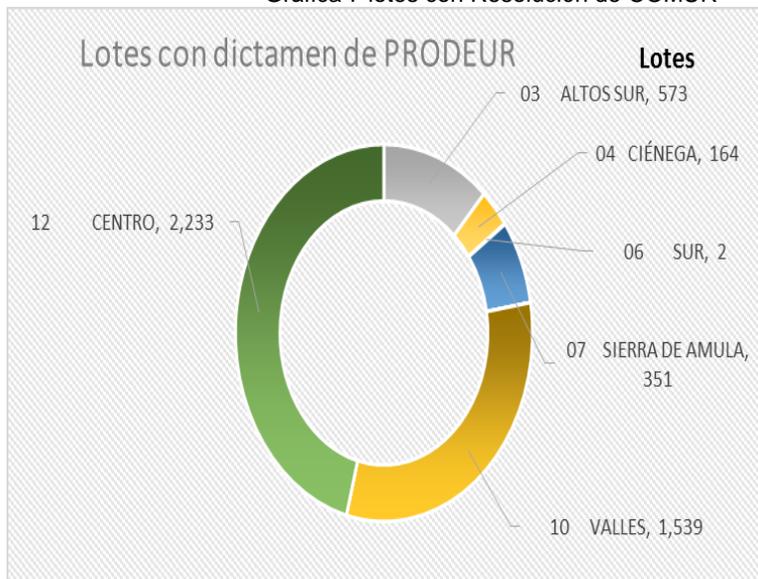
Gráfica 5 Resoluciones de COMUR



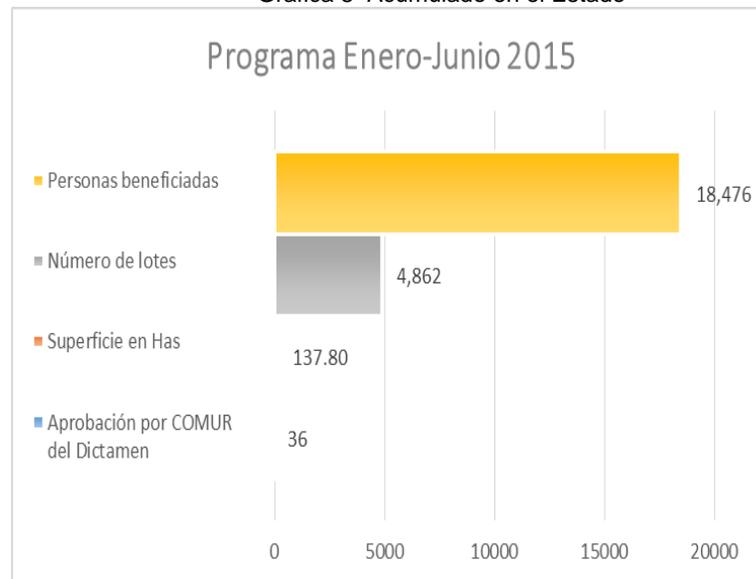
Grafica 6 superficie en Metros <sup>2</sup>



Gráfica 7 lotes con Resolución de COMUR



Grafica 8 Acumulado en el Estado



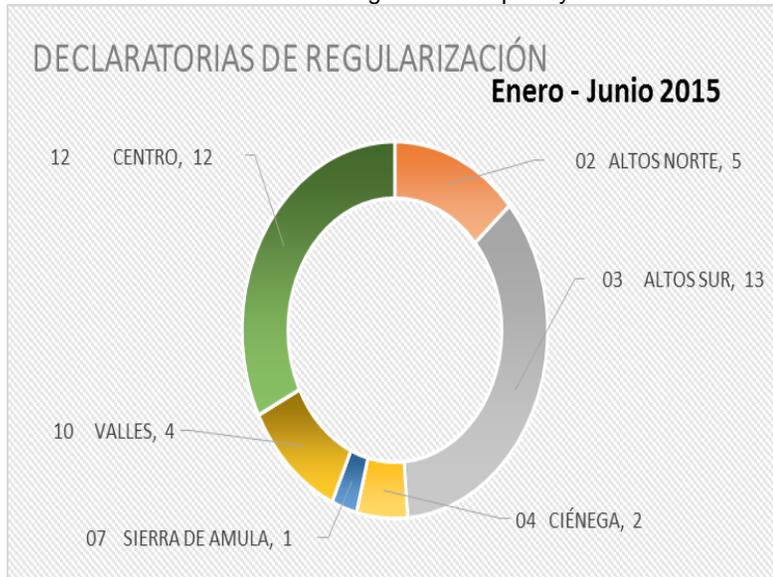
Los municipios concluyen la primera fase del proceso de regularización, tomando acuerdo formalmente en una declaratoria en sesión de Ayuntamiento. Para el presente periodo, se registraron un total de **37** Declaratorias de Regularización con **3,441** lotes con una superficie total de **1´185,584 metros<sup>2</sup>**, en **13** Municipios, distribuidos en 6 Regiones del Estado que se representan en la siguiente tabla 4.

**Declaratorias de Regularización por los Ayuntamientos, por Región.  
Tabla 4.**

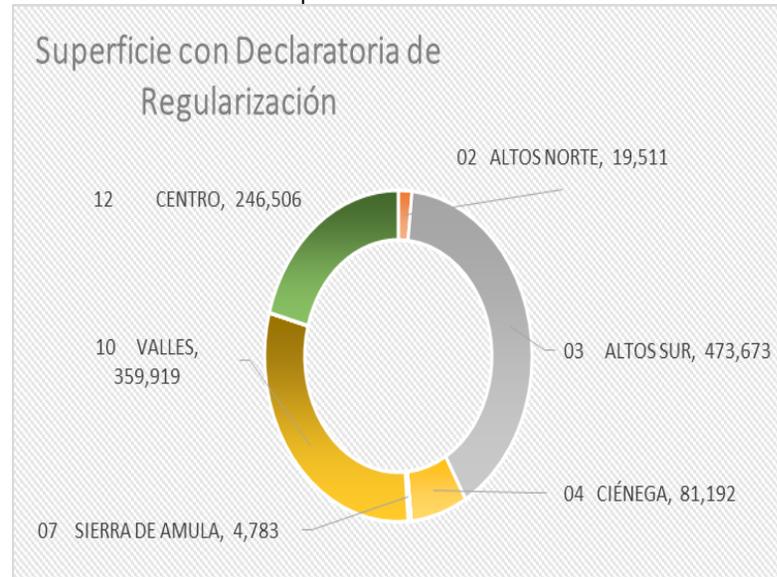
<b>AVANCE DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN ENERO-JUNIO 2015</b>					
<b>DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN POR LOS AYUNTAMIENTOS</b>	Declaratoria de Regularización	Superficie en Has.	Número de lotes	Personas beneficiadas	
<b>REGIONES DEL ESTADO</b>	01 NORTE	-	-	-	0
	02 ALTOS NORTE	5	19,511	72	274
	03 ALTOS SUR	13	473,673	406	1,543
	04 CIÉNEGA	2	81,192	234	889
	05 SURESTE	-	-	-	0
	06 SUR	-	-	-	-
	07 SIERRA DE AMULA	1	4,783	35	133
	08 COSTA SUR	-	-	-	-
	09 COSTA-SIERRA OCCIDENTE	-	-	-	-
	10 VALLES	4	359,919	1,699	6,456
	11 LAGUNAS	-	-	-	-
	12 CENTRO	12	246,506	995	3,781
	<b>TOTAL EN EL ESTADO</b>	<b>37</b>	<b>1,185,584</b>	<b>3,441</b>	<b>13,076</b>

**Gráficas del programa periodo Enero a Junio 2015**

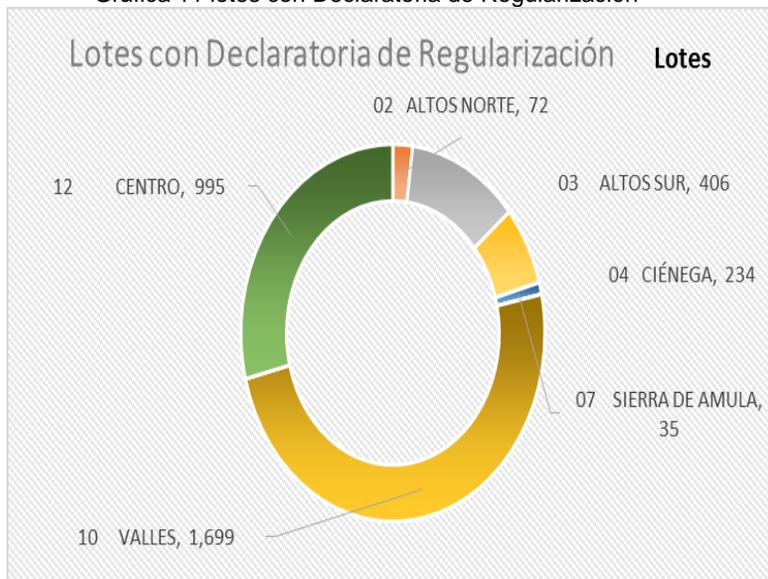
Gráfica 9 Declaratorias de Regularización por Ayuntamientos



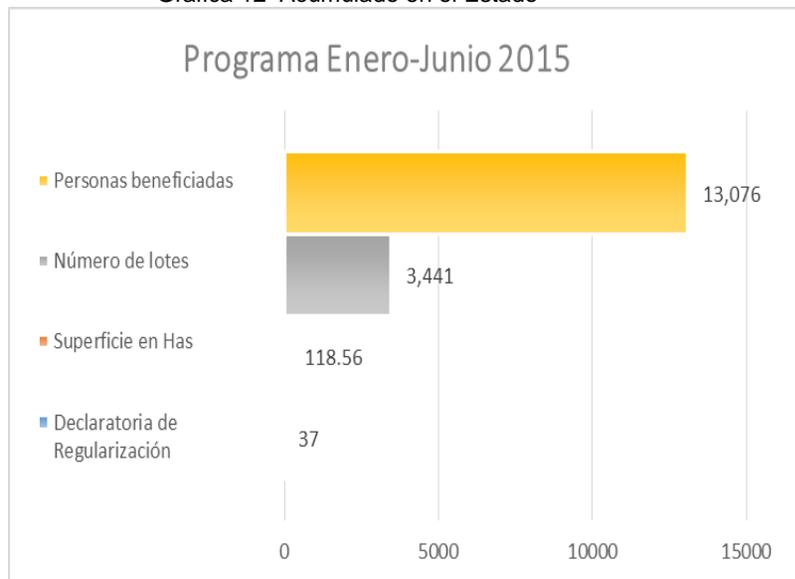
Gráfica 10 superficie en Metros <sup>2</sup>



Gráfica 11 lotes con Declaratoria de Regularización



Gráfica 12 Acumulado en el Estado



Lo que da como resultado directo a **3,441** familias que se benefician de este proceso y la incorporación de **118.56** hectáreas a los beneficios del desarrollo urbano. Esta Declaración Formal de Regularización implica que el municipio, haciendo uso de sus facultades constitucionales, las dictadas por los decretos de regularización en el estado y las disposiciones aplicables de Código Urbano para el Estado de Jalisco, establece la existencia jurídica de los lotes; la existencia de las vialidades y la existencia también jurídica de los espacios públicos para el equipamiento urbano. En su declaración se instruye al Secretario del Ayuntamiento para girar oficios al catastro y al 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.

#### 4.4.- Consolidado Estatal del Programa desde su inicio.

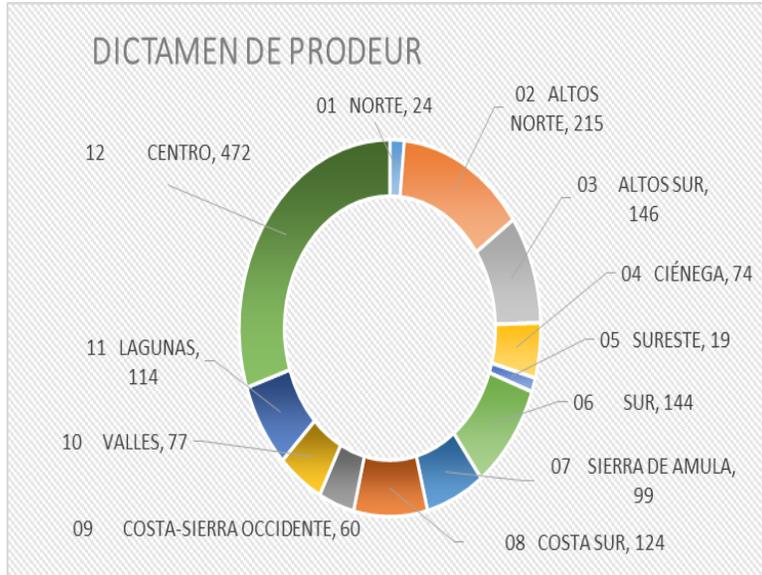
Desde el inicio del programa 1998 a junio de 2015, la Procuraduría de Desarrollo Urbano tiene emitidos **1,568** dictámenes de procedencia, permitiendo el inicio del proceso de regularización de **169,188** lotes con una superficie total de **69´011,052 metros<sup>2</sup>**, en **109** Municipios, distribuidos en las 12 Regiones del Estado que se representan en la siguiente tabla 5.

**Dictamen de procedencia emitidos por PRODEUR por Región.  
Tabla 5.**

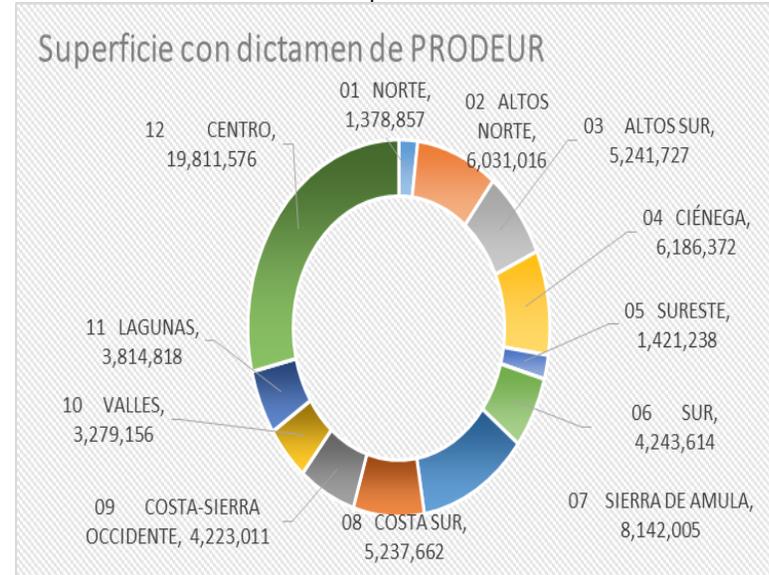
<b>AVANCE DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN JUNIO 2015</b>					
<b>DICTAMEN DE PROCEDENCIA EMITIDOS POR PRODEUR</b>		Dictamen de PRODEUR	Superficie en M2	Número de lotes	Personas beneficiadas
<b>REGIONES DEL ESTADO</b>	01 NORTE	24	1,378,857	3,322	12,624
	02 ALTOS NORTE	215	6,031,016	13,960	53,048
	03 ALTOS SUR	146	5,241,727	9,651	36,674
	04 CIÉNEGA	74	6,186,372	9,142	34,740
	05 SURESTE	19	1,421,238	1,494	5,677
	06 SUR	144	4,243,614	7,548	28,682
	07 SIERRA DE AMULA	99	8,142,005	12,691	48,226
	08 COSTA SUR	124	5,237,662	8,361	31,772
	09 COSTA-SIERRA OCCIDENTE	60	4,223,011	12,074	45,881
	10 VALLES	77	3,279,156	9,321	35,420
	11 LAGUNAS	114	3,814,818	8,548	32,482
	12 CENTRO	472	19,811,576	73,076	277,689
	<b>TOTAL EN EL ESTADO</b>	<b>1,568</b>	<b>69,011,052</b>	<b>169,188</b>	<b>642,914</b>

**Gráficas del acumulado, desde 1998 a Junio 2015**

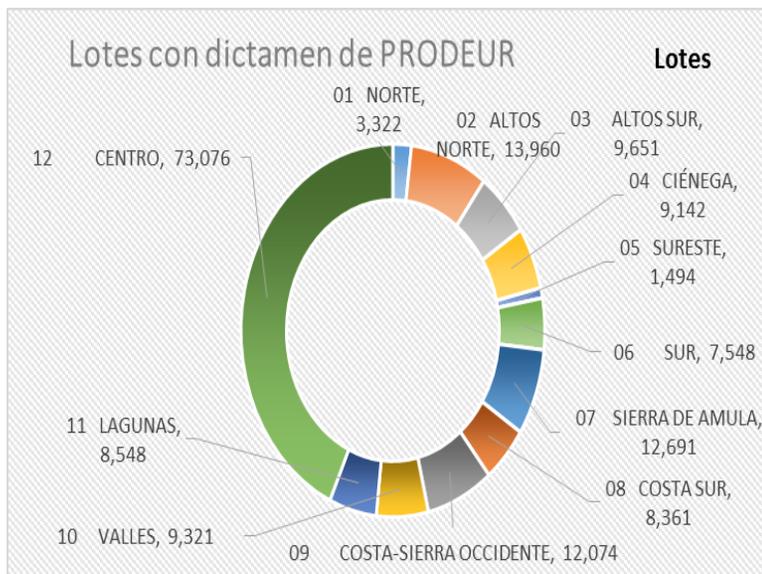
Gráfica 13 Dictamen PRODEUR



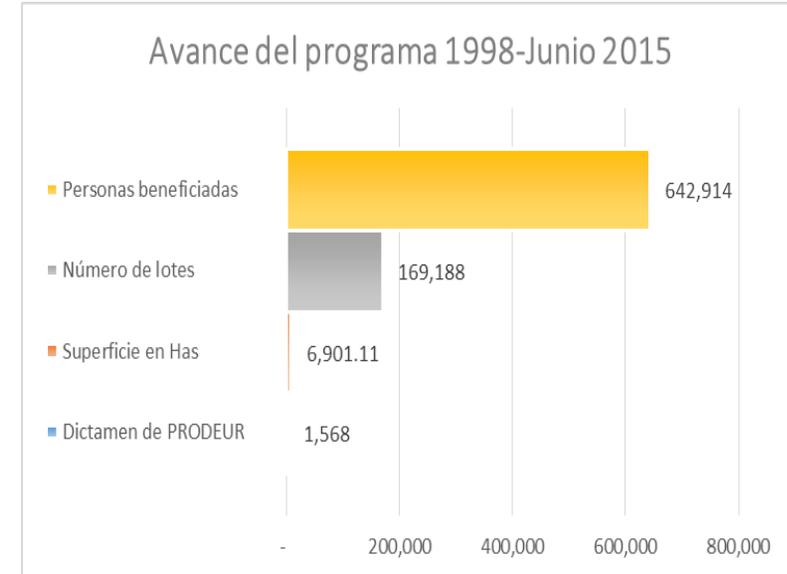
Gráfica 14 superficie en Metros <sup>2</sup>



Gráfica 15 lotes con Dictamen PRODEUR



Gráfica 16 Acumulado en el Estado



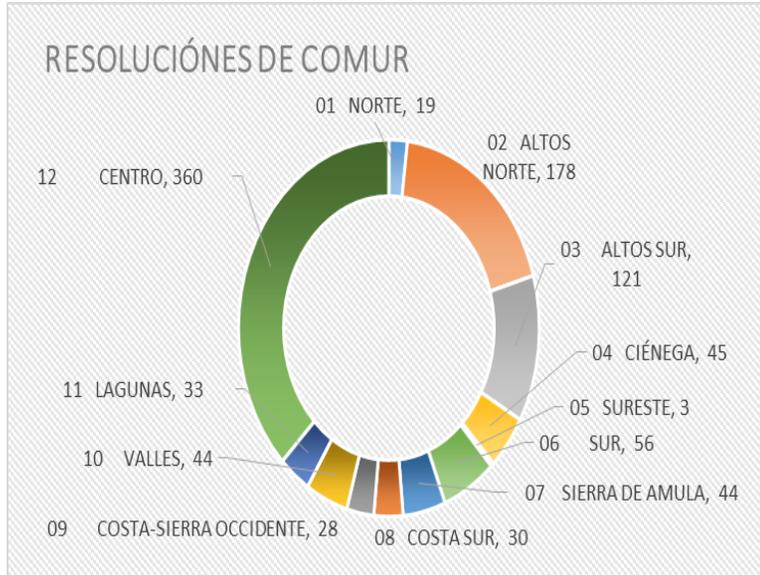
Durante el programa de regularización se realizaron las resoluciones de Dictamen de Aprobación en las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano, en **961** fraccionamientos con **86,233** lotes, con una superficie total de **36´643,693 metros<sup>2</sup>**, en **101** Municipios, distribuidos en 12 Regiones del Estado que se representan en la siguiente tabla 6.

**Resoluciones de procedencia aprobados por COMUR por Región.  
Tabla 6.**

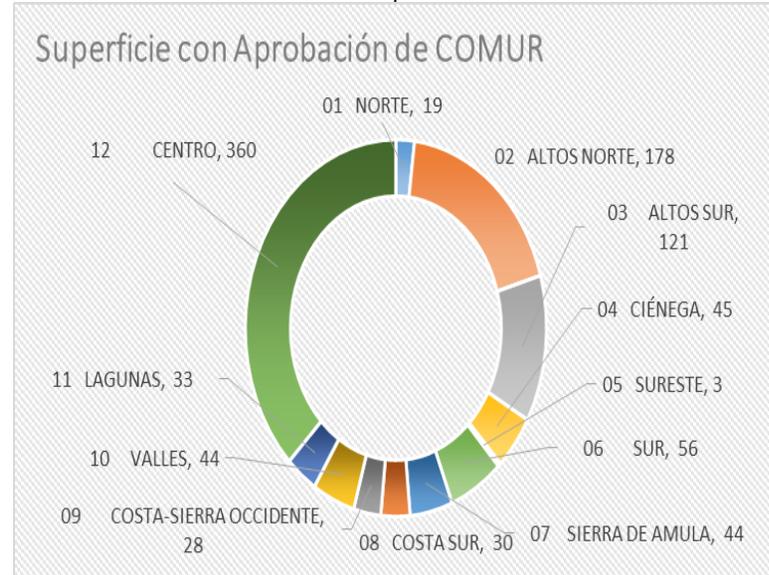
<b>AVANCE DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN JUNIO 2015</b>					
<b>RESOLUCIONES DE PROCEDENCIA APROBADOS POR COMUR</b>		Aprobación por COMUR del Dictamen	Superficie en Has.	Número de lotes	Personas beneficiadas
<b>REGIONES DEL ESTADO</b>	01 NORTE	19	889,888	1,904	7235
	02 ALTOS NORTE	178	4,629,279	11831	0
	03 ALTOS SUR	121	4,335,068	8,227	31,263
	04 CIÉNEGA	45	4,294,823	4,651	17,674
	05 SURESTE	3	137,677	251	0
	06 SUR	56	1,727,878	3,022	11,484
	07 SIERRA DE AMULA	44	4,743,348	6,965	26,467
	08 COSTA SUR	30	2,381,990	4,688	17,814
	09 COSTA-SIERRA OCCIDENTE	28	1,083,342	2,298	8,732
	10 VALLES	44	1,881,361	5,289	20,098
	11 LAGUNAS	33	928,852	1,358	5,160
	12 CENTRO	360	9,610,187	35,749	135,846
	<b>TOTAL EN EL ESTADO</b>	<b>961</b>	<b>36,643,693</b>	<b>86,233</b>	<b>327,685</b>

**Gráficas del acumulado, desde 1998 a Junio 2015**

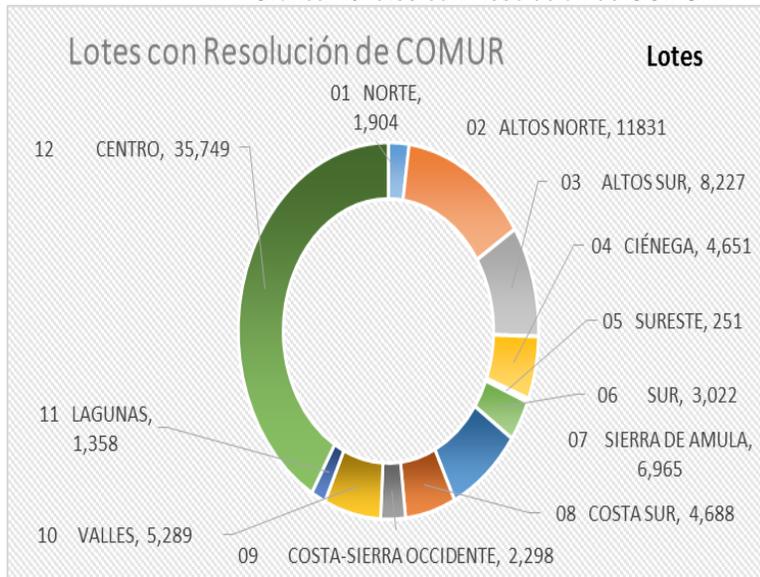
Gráfica 17 Resoluciones de COMUR



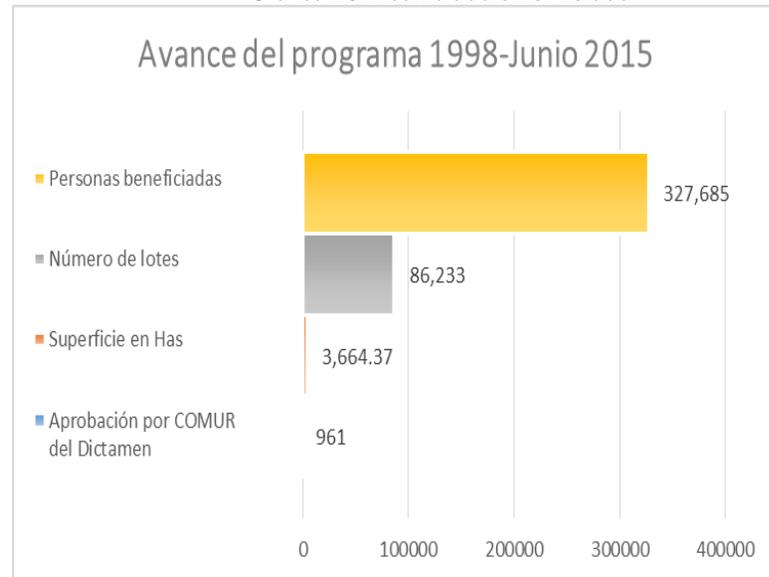
Gráfica 18 superficie en Metros <sup>2</sup>



Gráfica 19 lotes con Resolución de COMUR



Gráfica 20 Acumulado en el Estado



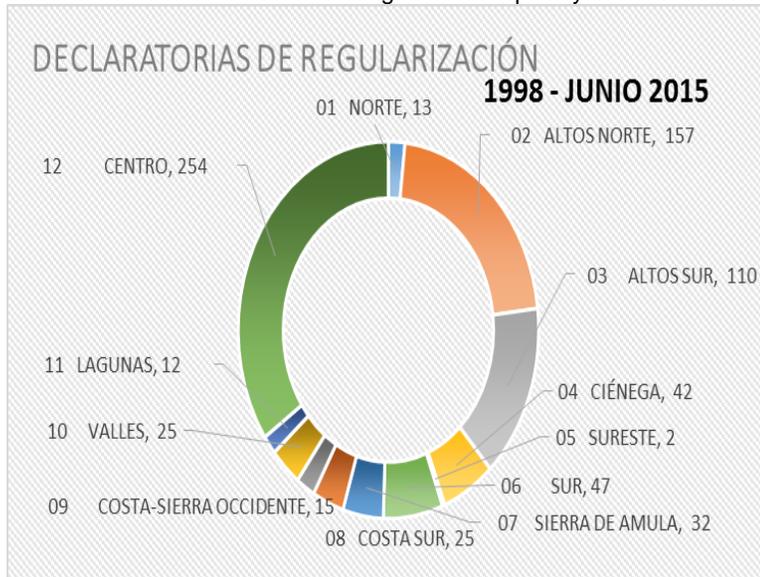
Los municipios que concluyeron la primera fase del proceso de regularización, tomando acuerdo formalmente en una declaratoria en sesión de Ayuntamiento. Se registraron un total de **734** Declaratorias de Regularización con **85,747** lotes con una superficie total de **36´469,205 metros<sup>2</sup>**, en **83** Municipios, distribuidos en 12 Regiones del Estado que se representan en la siguiente tabla 7.

**Declaratoria de Regularización por los Ayuntamientos Región.  
Tabla 7.**

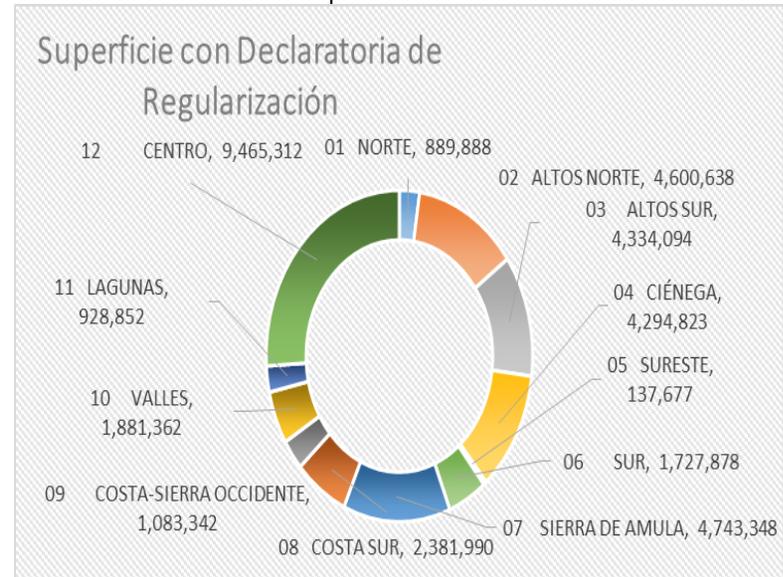
<b>AVANCE DEL PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN JUNIO 2015</b>					
<b>DECLARATORIA DE REGULARIZACIÓN POR LOS AYUNTAMIENTOS</b>		Declaratoria de Regularización	Superficie en Has.	Número de lotes	Personas beneficiadas
<b>REGIONES DEL ESTADO</b>	01 NORTE	13	889,888	1,904	7,235
	02 ALTOS NORTE	157	4,600,638	11,678	44,376
	03 ALTOS SUR	110	4,334,094	8,219	31,232
	04 CIÉNEGA	42	4,294,823	4,651	17,674
	05 SURESTE	2	137,677	251	954
	06 SUR	47	1,727,878	3,022	11,484
	07 SIERRA DE AMULA	32	4,743,348	6,965	26,467
	08 COSTA SUR	25	2,381,990	4,688	17,814
	09 COSTA-SIERRA OCCIDENTE	15	1,083,342	2,298	8,732
	10 VALLES	25	1,881,362	5,289	20,098
	11 LAGUNAS	12	928,852	1,358	5,160
	12 CENTRO	254	9,465,312	35,424	134,611
	<b>TOTAL EN EL ESTADO</b>	<b>734</b>	<b>36,469,205</b>	<b>85,747</b>	<b>325,839</b>

**Gráficas del acumulado, desde 1998 a Junio 2015**

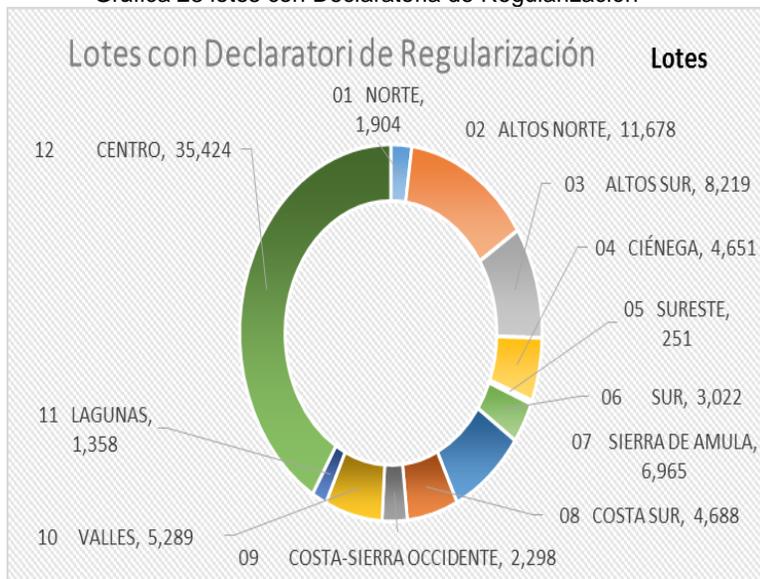
Gráfica 21 Declaratorias de Regularización por Ayuntamientos



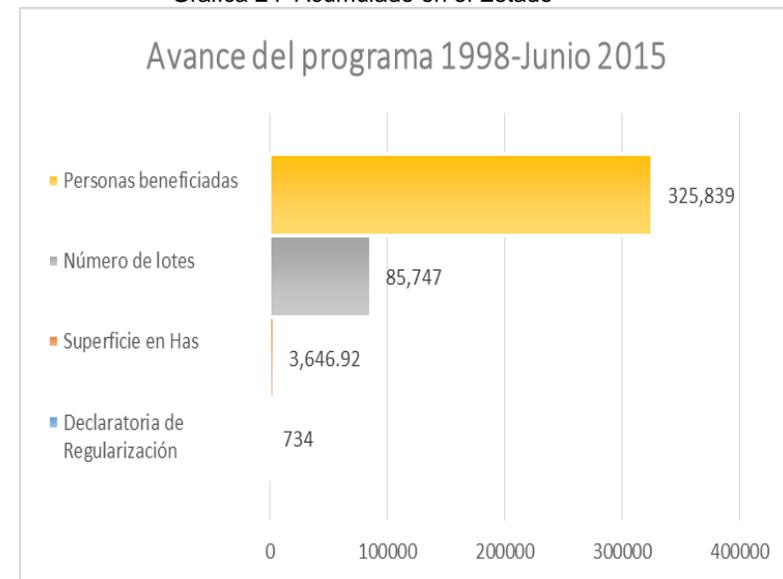
Gráfica 22 superficie en Metros <sup>2</sup>



Gráfica 23 lotes con Declaratoria de Regularización



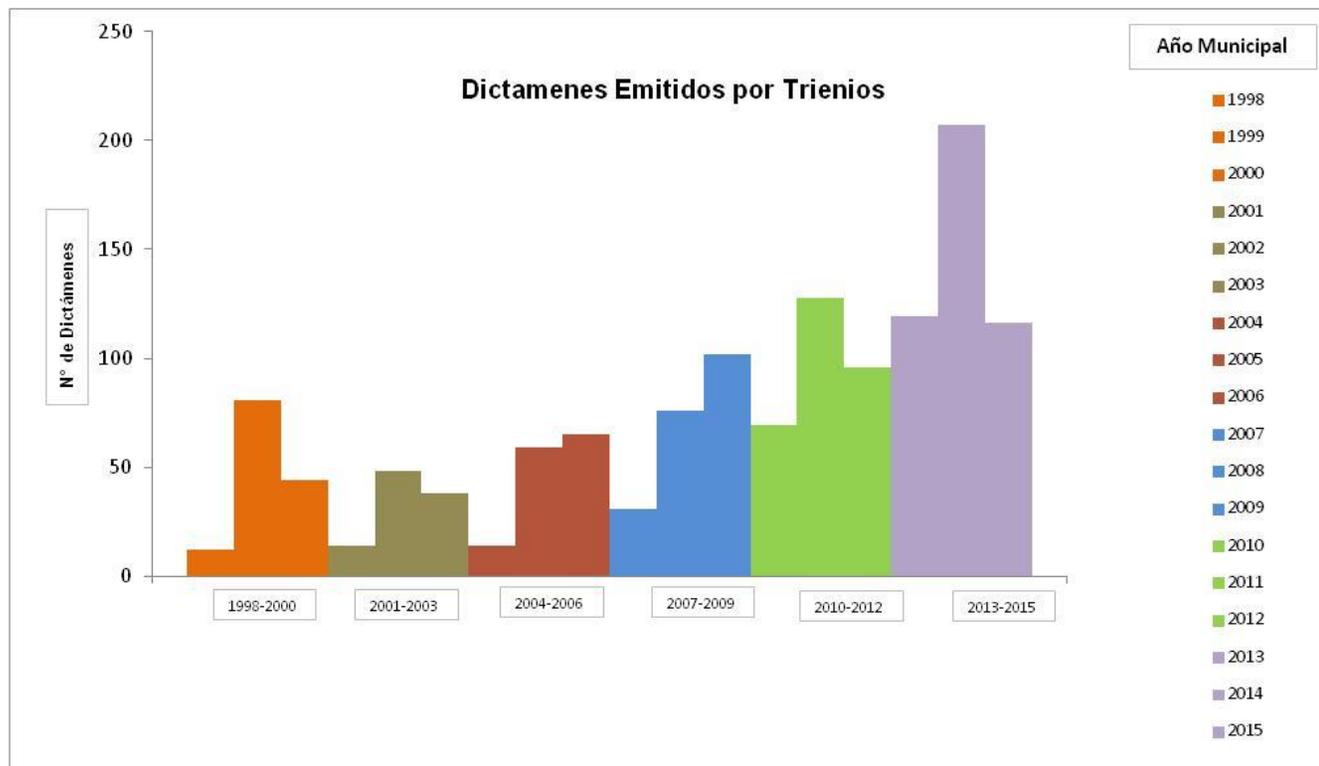
Gráfica 24 Acumulado en el Estado



El histograma que se muestra a continuación refleja por colores, en una síntesis de la totalidad del Estado de Jalisco, las solicitudes y emisión de dictámenes procedentes de esta Procuraduría, desde el inicio de la promulgación del primer decreto de regularización. Será claro que su tendencia ha venido aumentando, pero no de modo continuo sino de modo cíclico, es decir relacionado con la actuación de los periodos de las administraciones municipales, no de un municipio sino en lo general de estas administraciones en sus respectivos periodos.

**DICTÁMENES EMITIDOS POR LA PRODEUR EN LAS GESTIONES ADMINISTRATIVAS MUNICIPALES 1998-2015**

(Gráfica 25)



Se puede observar en la gráfica 11, una tendencia creciente de las dictaminaciones de modo general, las cuales en números reales son de **12** en 1998 y **202** en el 2015. No obstante es claro que no es una tendencia de crecimiento homogénea, sino que describe el comportamiento mencionado con anterioridad. Los colores marcan los períodos constitucionales de la administración municipal, lo que permite advertir que para cada trienio de éstas, durante el año inicial la actividad de dictaminación es muy baja. La dictaminación implica preparar los expedientes de los fraccionamientos para dar inicio a la regularización.

No obstante, en el transcurso casi 18 años, en los distintos ámbitos de la gestión del programa de regularización de predios y lotes de propiedad privada, previstos por los decretos promulgados por el Congreso del Estado, se han realizado avances sustantivos. Se han expedido **1,568** Dictámenes de Procedencia municipales para la regularización de fraccionamientos; y derivados de ellos 752 proyectos definitivos o planes parciales de urbanización tendientes a la regularización de predios en los distintos municipios del Estado; se han celebrado 741<sup>1</sup> convenios con propietarios y asociaciones vecinales para la urbanización progresiva, en aras de fomentar la regularización de predios urbanos a la luz de este importante instrumento jurídico.

Para el caso de los fraccionamientos Regularizados, aunque en números absolutos la cantidad es menor que los Dictaminados, se observa una tendencia creciente, marcada de igual manera con los cambios trianuales de las administraciones municipales, así observamos que su crecimiento no es lineal, sino que mantiene un comportamiento análogo al del histograma anterior. Los fraccionamientos regularizados en total desde 1997 con el decreto 16,664 hasta la fecha son **734**. La regularización administrativa de los fraccionamientos o asentamientos humanos, se ha mantenido bajo el mismo concepto desde la aparición del Decreto 16,664, hasta la nueva Ley de Regularización del 2014, esto es: el reconocimiento legal de la existencia de lotes individuales, vialidades y espacios

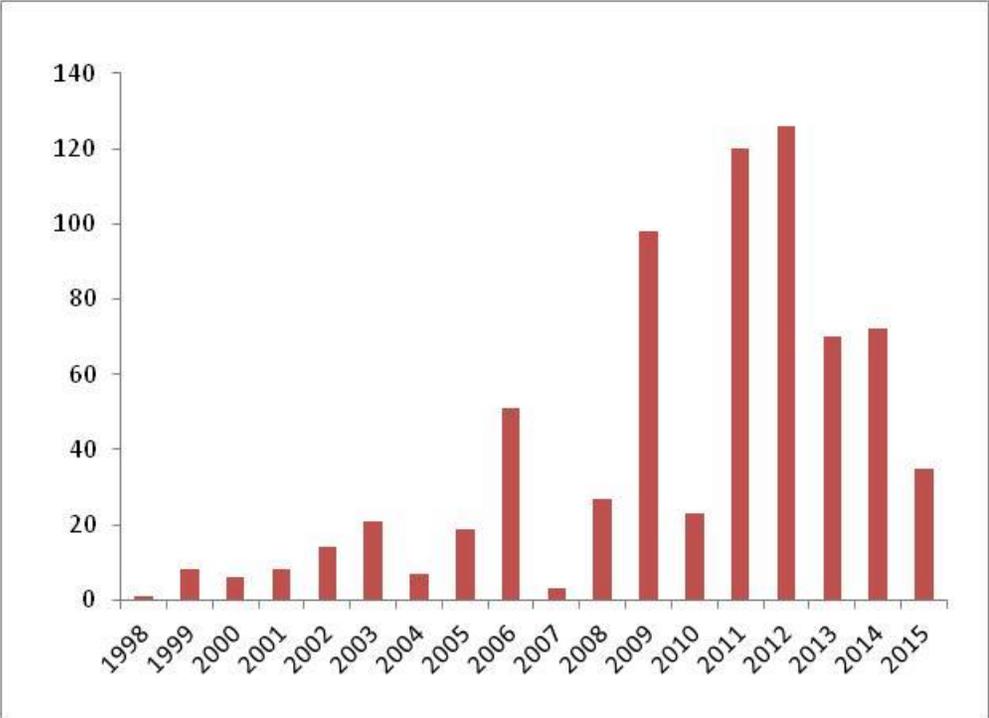
---

<sup>1</sup> Estos dos últimos datos son inferidos, dado que en nuestros registros aun no obran todas las constancias.

públicos en lo que, hasta antes del acto declarativo del ayuntamiento, era un sólo predio, es por ello que se grafica de modo continuo en la vigencia de los distintos Decretos.

**FRACCIONAMIENTOS REGULARIZADOS  
CON DECLARATORIA FORMAL 1998-2015**

(Gráfica 26)



#### 4.5. Avance en la titulación de lotes

En este período, de Enero a Junio de 2015, en la Totalidad del Estado se presentan los siguientes avances y resultados en cuanto a la titulación; se entregaron **2,427** títulos de propiedad con sus respectivas resoluciones, de 14 municipios del Estado distribuidos en 9 Regiones del Estado que se representan en la siguiente tabla 8.

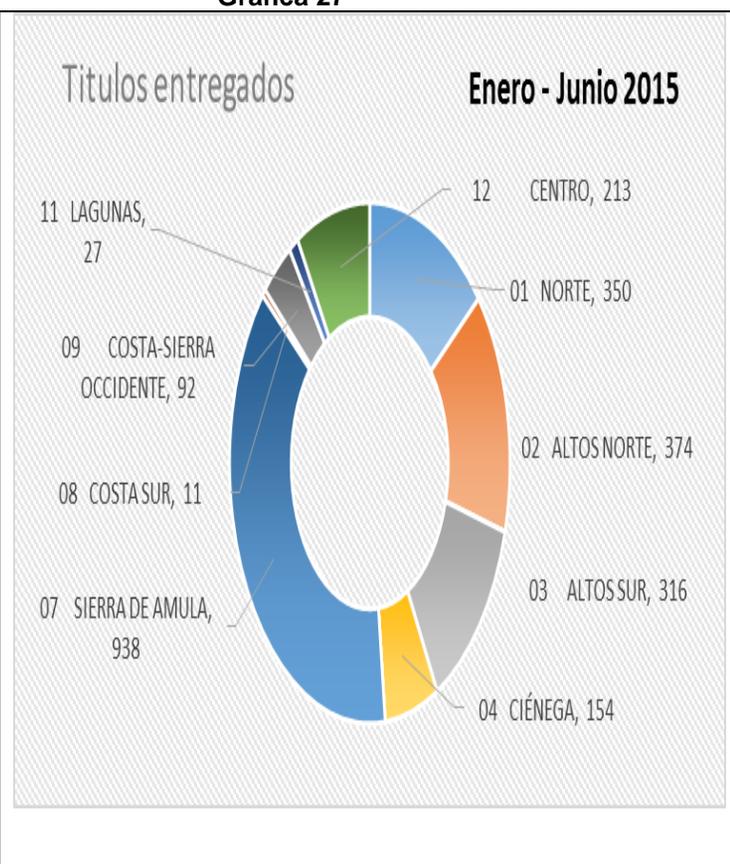
Títulos entregados por los Ayuntamientos por Región.

Tabla 8.

<b>AVANCE DEL PROGRAMA DE TITULACIÓN ENERO-JUNIO 2015</b>			
<b>TÍTULOS ENTREGADOS POR LOS AYUNTAMIENTOS</b>		Número de títulos	Personas beneficiadas
REGIONES DEL ESTADO	01 NORTE	350	1,330
	02 ALTOS NORTE	374	1,421
	03 ALTOS SUR	316	1,201
	04 CIÉNEGA	154	585
	05 SURESTE	-	-
	06 SUR	-	-
	07 SIERRA DE AMULA	938	3,564
	08 COSTA SUR	11	42
	09 COSTA-SIERRA OCCIDENTE	92	350
	10 VALLES	-	-
	11 LAGUNAS	27	103
	12 CENTRO	213	809
	<b>TOTAL EN EL ESTADO</b>	<b>2,475</b>	<b>9,405</b>

Títulos entregados Enero – Junio 2015

Gráfica 27



### Entregas de Títulos en los municipios de El Salto y Guadalajara.



H. Ayuntamiento de El Salto, Jal. 27 de mayo de 2015



H. Ayuntamiento de El Salto, Jal. 27 de mayo de 2015



H. Ayuntamiento de Guadalajara el 23 de mayo de 2015

Los municipios del Área Metropolitana hicieron entrega de 87 títulos con un beneficio directo para 331 familias. El Salto fraccionamiento las Cuadras con 60 títulos y Guadalajara fraccionamiento Residencial la Estrella con 27 títulos.

Destaca el municipio de El Salto ya que emprendió la regularización de un fraccionamiento que data de más de 100 años de antigüedad, constituido para sus trabajadores por la empresa Compañía Industrial Manufacturera, S.A., donde su propietaria se comprometió a construir 300 viviendas y cuya cédula catastral está fechada en el año de 1901. Los derechos fueron adquiridos posteriormente por la compañía textilera NUNETEXT. Creando con ello una situación jurídica muy complicada para los trabajadores.

Esta situación fue posible resolverla y titularla gracias a las ventajas establecidas en la nueva Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco. De tal suerte que son los primeros títulos de propiedad, cuyo procedimiento de inicio está basado en su totalidad en los nuevos procedimientos.

**Fraccionamientos con Títulos entregados en los Municipios del Estado**  
(Tabla 9)

En los diferentes Municipios del Estado se hizo la entrega de **2,388** títulos en 35 fraccionamientos regularizados de 12 municipios con un beneficio directo para 8,892 familias. Los municipios que titularon son:

<b>Municipio</b>	<b>Títulos</b>
Arandas	195
Atotonilco el Alto	117
Autlán de Navarro	428
Ayutla	510
Huejucar	350
La Huerta	88
Mascota	92
Ocotlán	37
San Juan de los Lagos	374
San Martín de Hidalgo	27
Tepatitlán de Morelos	53
Villa Purificación	22
Yahualica de González Gallo	47

<b>Municipio</b>	<b>Nombre Del Fraccionamiento</b>	<b>Nº de Títulos Entregados</b>
Arandas	Cerro de Mexiquito II	195
Atotonilco El Alto	Riveras de la Unidad	117
Autlán de Navarro	Castellón	200
Autlán de Navarro	Ojuelos las Villas	150
Autlán de Navarro	Hacienda de Oriente	28
Autlán de Navarro	Los Robles	50
Ayutla	Colonia Capilla Del Rayo	234
Ayutla	Capilla Del Rayo	276
Huejucar	Deportistas Mexicanos	270
Huejucar	Región Norte	80
La Huerta	Centro	45
La Huerta	Pueblo Chamela	43
Mascota	Zacatongo	92
Ocotlán	El Nuevo Porvenir	37
San Juan de los Lagos	Llamaradas	37
San Juan de los Lagos	Colonia Villa	99
San Juan de los Lagos	La Majada de San Isidro	91
San Juan de los Lagos	Iprovipe Santa Teresa	47
San Juan de los Lagos	Rosa de Castilla	17
San Juan de los Lagos	Lomas Verdes Etapa I y II	83
San Martín de Hidalgo	Las Palmas Poblado El Salitre	27
Tepatitlán de Morelos	El Colorín	3
Tepatitlán de Morelos	El Ranchito	1
Tepatitlán de Morelos	Popotes (Subdiv J. Dolores de la Torre)	1
Tepatitlán de Morelos	Santa Ana (Subdiv de Rodolfo Barba Pérez)	5
Tepatitlán de Morelos	Pozo Del Monte III	21
Tepatitlán de Morelos	El Potrerito	7
Tepatitlán de Morelos	Las Aguilillas (Narciso Melano Gutiérrez)	5
Tepatitlán de Morelos	Loma Dorada (Capilla de Guadalupe)	1
Tepatitlán de Morelos	El Saltillo	2
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de Enmedio (Baudelio Mendoza Maciel)	7
Villa Purificación	Jardines de Purificación	9
Villa Purificación	Juan Fernández de Híjar	12
Villa Purificación	San Roque	1
Yahualica de González Gallo	El Mirador	47

**Total de Títulos Entregados 2,388**

## RESUMEN

(Tabla 10)

Área	Municipios	Fraccionamientos	N° de Títulos Entregados
Área Metropolitana de Guadalajara	2	2	87
Municipios Del Estado	13	35	2,388
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>37</b>	<b>2,475</b>



H. Ayuntamiento de La Huerta, Jal. 31 de marzo de 2015



H. Ayuntamiento de La Huerta, Jal. 31 de marzo de 2015



H. Ayuntamiento de Yahualica, Jal. 27 de marzo de 2015

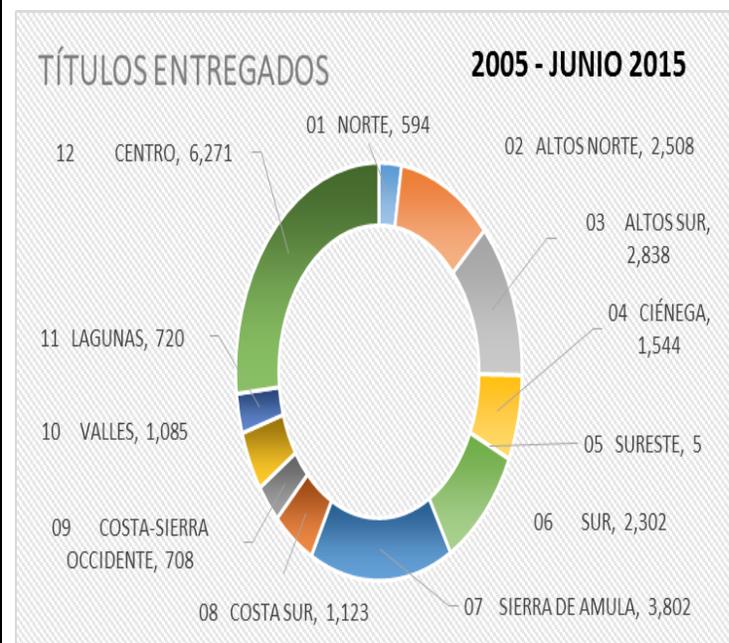
Con la emisión de estos **2,475** títulos de propiedad para igual número de familias concluyen un proceso que culmina lograr la certeza jurídica de su patrimonio. Y con ello los municipios normalizan su territorio y mejoran su catastro. El decreto 20,920 entró en vigor en junio de 2005, durante estos 9 años se han recibido cerca de 30,000 solicitudes para titulación de lotes en las distintas municipalidades. De ellas se han formulado **29,189** dictámenes de acreditación de titularidad con sus respectivas publicaciones que han resultado en **23,500** Títulos de propiedad consecuencia de las Resoluciones otorgadas por sus municipios.

La titulación de lotes resultantes después de la regularización administrativa pudo ser posible con la aparición del Decreto 20,920 en el año de 2005, representa un avance de **23,500** títulos entregados beneficiando a más de 89,300 Jalisciense que hoy gozan de certeza jurídica de su propiedad urbana, la siguiente tabla numero 12 muestra el avance por Regiones.

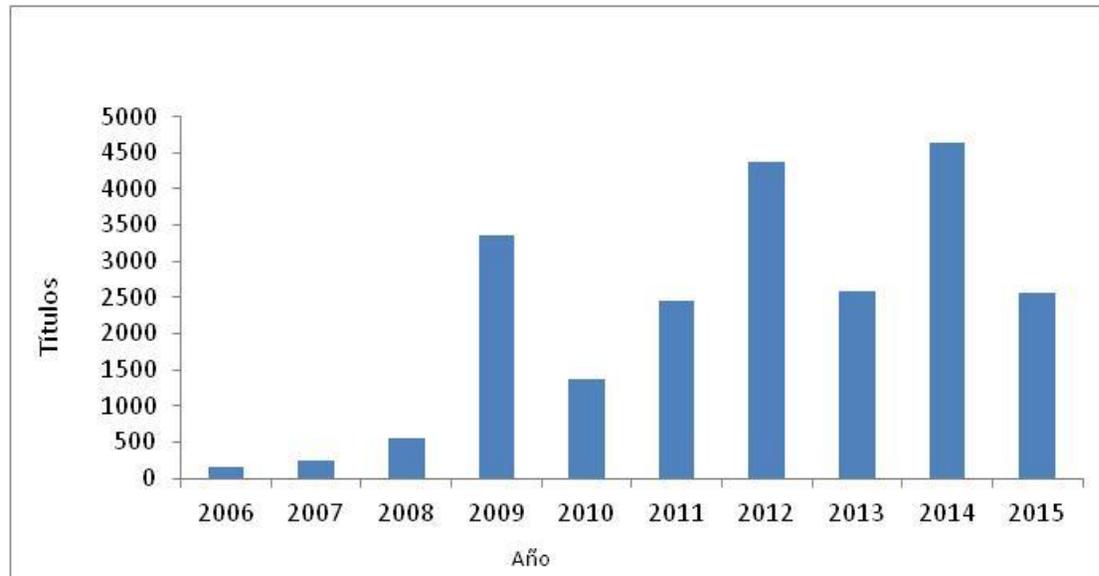
**Títulos entregados por los Ayuntamientos.**  
Tabla 11.

<b>AVANCE DEL PROGRAMA DE TITULACIÓN 2005-JUNIO 2015</b>			
<b>TÍTULOS ENTREGADOS POR LOS AYUNTAMIENTOS</b>	Número de títulos	Personas beneficiadas	
REGIONES DEL ESTADO	01 NORTE	594	2,257
	02 ALTOS NORTE	2,508	9,530
	03 ALTOS SUR	2,838	10,784
	04 CIÉNEGA	1,544	5,867
	05 SURESTE	5	19
	06 SUR	2,302	8,748
	07 SIERRA DE AMULA	3,802	14,448
	08 COSTA SUR	1,123	4,267
	09 COSTA-SIERRA OCCIDENTE	708	2,690
	10 VALLES	1,085	4,123
	11 LAGUNAS	720	2,736
	12 CENTRO	6,271	23,830
<b>TOTAL EN EL ESTADO</b>	<b>23,500</b>	<b>89,300</b>	

**Títulos entregados 2005 – Junio 2015**  
Gráfica 28



**TITULACIÓN DE LOTES**  
**2005-2015**  
(Gráfica 29)



#### **4.6. Regularización de Espacios Públicos**

Se ha enfocado en la promoción y orientación a los municipios para la detección de ciertos espacios prioritarios y asentar la importancia que representa su regularización dado los beneficios de la derrama de los programas federales. También se ha trabajado en la determinación de mecanismos que posibiliten la legalidad de su tenencia integrando expedientes y asesorando los procesos de titulación. Durante el presente período se han dictaminado 89 espacios públicos municipales, bajo el marco de la nueva Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y de acuerdo al siguiente cuadro sinóptico.

### Espacios Públicos con Dictamen de Procedencia

Tabla 12

Municipio	Superficie m <sup>2</sup>	N° de Predios
El Arenal	96,431.93	16
El Limón	8,593.30	5
El Salto	8,019.28	2
Encarnacion de Diaz	130.00	1
Jamay	23,802.59	1
La Manzanilla de la Paz	1,523.33	2
Magdalena	84,138.18	7
Pihuamo	21,824.55	2
San Martín de Bolaños	19,712.11	3
Valle de Guadalupe	37,077.94	4
Villa Hidalgo	10,701.55	13
Zapotitlán de Vadillo	69,424.62	33

**Totales            381,379.38            89**

## 5. EVALUACIÓN DE RESULTADOS

En el procedimiento para la **regularización administrativa**, la Procuraduría de **Desarrollo Urbano** ha dictaminado en total **1,568** fraccionamientos, de los cuales **734** han sido declarados formalmente regularizados, es decir el sólo el **47%** de ellos han concluido esta primer fase de regularización.

Desde nuestra perspectiva se debe fundamentalmente a la falta de recursos humanos, técnicos y económicos que padecen los municipios para elaborar levantamientos topográficos, validaciones de campo y proyectos definitivos de urbanización donde se incluyen los planos de lotificación.

En la fase **de titulación**, se han dictaminado por la Prodeur 167,792 lotes, de los cuales 89,228 (53%) han sido declarados regularizados y apenas 23,624 (14%) se han titulado con los beneficios que otorgó el Decreto 20,920 y ahora la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

La estadística nos deja ver el enorme trabajo que las municipalidades de Jalisco tienen por delante; habría un total de **144,168** lotes por titular en todo el Estado de lotes que ya cuentan con dictamen de Acreditación.

Ello requiere de un gran esfuerzo y la institucionalización de una **política pública estatal** encaminada a los procesos de garantizar suelo y vivienda seguros en el ámbito jurídico, físico y social.

Por último cabe destacar que la acción y el compromiso de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, está cumpliendo con el encargo que le ha encomendado el Congreso del Estado en materia de regularización, ha venido coadyuvando con los municipios en este proceso: **difunde** Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, **capacita** funcionarios públicos en la materia, **asesora** a vecinos y comunidades en torno al procedimiento administrativo de regularización y titulación de su patrimonio, **promueve** las acciones de regularización del suelo de propiedad urbana y **dictamina** la regularización de predios urbanos y fraccionamientos, así como los títulos de propiedad, en un marco que posibilita a los municipios ejercer su facultades constitucionales para fortalecer sus catastros, su hacienda y contribuir de modo decisivo a la legalización del patrimonio de las familias del Estado. Resulta necesaria la implementación de una política pública integral en el Estado que apoye a los municipios para la realización de tareas técnicas referentes al proyecto definitivo de regularización.

## 6. NOTAS FINALES

La **Procuraduría de Desarrollo Urbano**, es el Organismo Público Descentralizado del Poder Ejecutivo, a quien le corresponden las atribuciones 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 todos los asuntos relacionados con el proceso de urbanización, debido a ese espíritu, es que el Congreso del Estado le otorgó la facultad 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 gran esfuerzo y cabalidad.

Es por ello que la **Procuraduría**, sigue manteniendo firme su propósito para coadyuvar en la regularización de la propiedad urbana, en beneficio de las familias que se encuentran en una circunstancia derivada de la situación jurídica de la tenencia del suelo. Considera que la regularización de la propiedad urbana, en sus distintas modalidades es piedra angular del desarrollo, base del bienestar social y soporte jurídico del marco de convivencia entre autoridades y ciudadanía.

**Ing. y Lic. Gabriel Ibarra Félix**  
**Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco**

Julio 2015