

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



## **INFORME SEMESTRAL DE ACTIVIDADES** *Enero a junio de 2019*

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 COMUR

### 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. Programa Estatal de Capacitación

### 8. Reuniones de las comisiones municipales de regularización (COMUR).

### 9. Dictaminación y seguimiento.

### 10. Titulación de predios urbanos.

### 11. Regularización de espacios públicos.

### 12. 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 2019.

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 primera mitad del año 2019.

### 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.

5

#### 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.
- 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.



## Informe de las acciones de regularización y titulación de predios

*Enero a junio de 2019*

- 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. INSTALACIÓN DE COMUR

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 2019, se instalaron 54 Comisiones Municipales de Regularización en 12 regiones del estado de Jalisco, como a continuación se describe:

INSTALACIÓN DE COMUR		
REGIÓN	MUNICIPIO	
01 Norte	Bolaños	Santa María de los Ángeles
	Colotlán	Totatiche
	Huejuquilla el Alto	Villa Guerrero
	San Martín de Bolaños	
02 Altos Norte	Ojuelos de Jalisco	San Juan de los Lagos
	San Diego de Alejandría	
03 Altos Sur	Arandas	Mexticacán
	Jesús María	San Ignacio Cerro Gordo
04 Cienega	Atotonilco el Alto	Ocotlán
	Ayotlán	Poncitlán
05 Sureste	Jocotepec	Quitupán
	La Manzanilla de la Paz	Tizapán el Alto
	Mazamitla	
06 Sur	Jilotlán de los Dolores	Zapotiltic
	Tecalitlán	Zapotlán el Grande
07 Sierra De Amula	Autlán de Navarro	Tonaya
	El Grullo	Tuxcacuesco
	Juchitlán	Unión de Tula
	Tecolotlán	
8 Costa Sur	Casimiro Castillo	Tomatlán
	Cihuatlán	





**Informe de las acciones de regularización y titulación de predios**  
*Enero a junio de 2019*

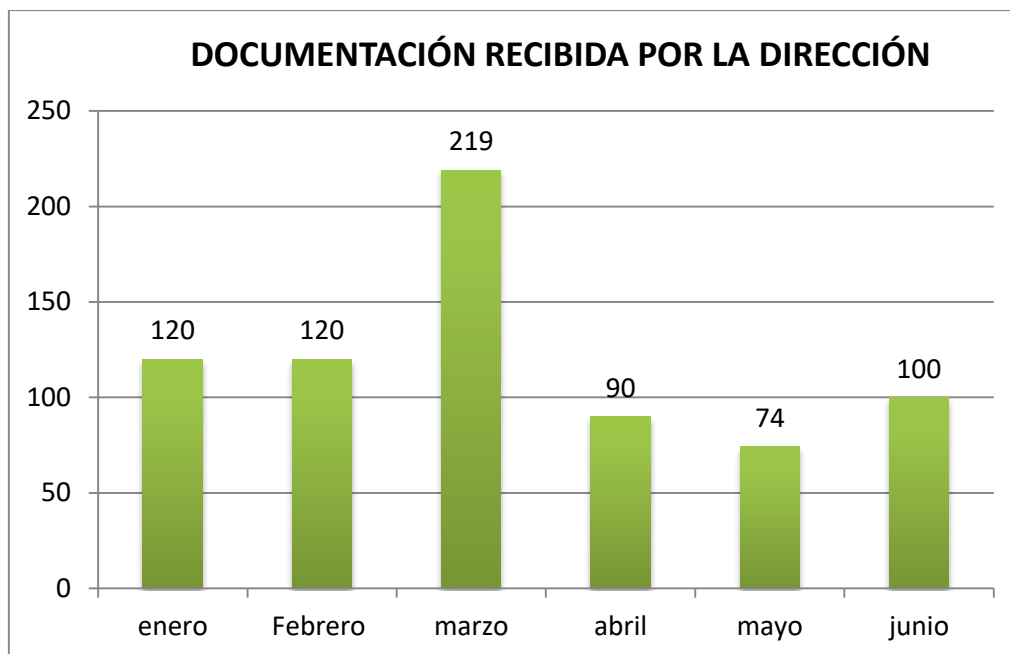
09 Costa-Sierra	Atenguillo	Guachinango
10 Valles	San Juanito de Escobedo	Teuchitlán
	San Marcos	
11 Lagunas	Acatlán de Juárez	San Martín de Hidalgo
	Atemajac de Brizuela	Teocuitatlán de Corona
	Atoyac	Villa Corona
	Cocula	
12 Centro	El Salto	San Pedro Tlaquepaque
	Guadalajara	Tlajomulco de Zúñiga
	Juanacatlán	

## 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 2019, 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.

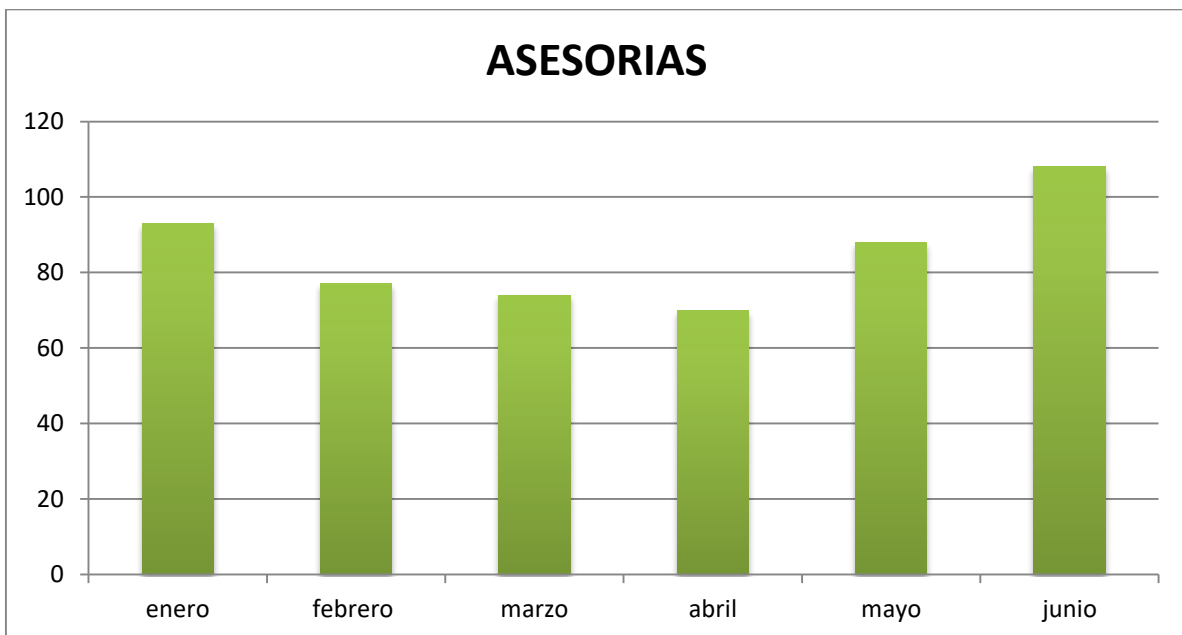
9

Dicha Dirección recibió a través de la oficialía de partes de esta Organismo Público Descentralizado, un total de 355 solicitudes, 129 oficios para conocimiento, 175 invitaciones a sesión de COMUR o entrega de títulos de propiedad y 64 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 enero al 30 de junio 2019 se han impartido **510 asesorías** de manera personal y vía telefónica en los diversos municipios del Estado de Jalisco.



## 7. PROGRAMA ESTATAL DE CAPACITACIÓN

El Código Urbano para el Estado de Jalisco señala, entre las principales atribuciones de la Procuraduría, las de vigilar que se cumplan y observen debidamente las disposiciones que ordenen y regulen el desarrollo urbano en la entidad, así como, prestar servicios gratuitos de asesoría a los ciudadanos que requieran y le soliciten apoyo en asuntos relativos a la aplicación de las disposiciones en materia urbana, para lo cual, es fundamental que la dependencia cumpla puntualmente con la responsabilidad que tiene de capacitar a los servidores públicos y a la ciudadanía.

Es por ello que, derivado del cambio en las administraciones municipales, la Procuraduría de Desarrollo Urbano emprendió un Programa de Capacitación Regional, en el que entre otros temas, se abordó el Proceso de Regularización y Titulación de la propiedad urbana.

Con una asistencia de más de 350 servidores públicos, se llevaron a cabo 5 sesiones en diversas regiones del estado, materializando así, no solamente el cumplimiento de nuestra obligación legal, sino también el estrechamiento de lazos entre los ayuntamientos para poder trabajar juntos en el desarrollo de ciudades ordenadas, resilientes, más seguras, e interconectadas, que ofrezcan bienestar y calidad de vida para sus habitantes.

Regiones	Fecha	Sede
<b>Costa Sierra Occidental y Costa Sur</b>	28 de febrero	Puerto Vallarta
<b>Norte y Valles</b>	7 de marzo	Tala
<b>Lagunas, Sur y Sierra de Amula</b>	14 de marzo	Ciudad Guzmán
<b>Altos Norte y Altos Sur</b>	21 de marzo	Tepatitlán
<b>Ciénega y Sureste</b>	28 de marzo	Chapala

## 8. 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 **77** 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 144.

12

## 9. DICTAMINACIÓN Y SEGUIMIENTO

La Procuraduría de Desarrollo Urbano en el periodo del 1 de enero al 30 de junio 2019, emitió **144 dictámenes** de procedencia, que comprenden un total de **3,113 lotes** con una superficie total de **113-94-90.48 hectáreas** en **17 municipios** de 08 regiones del Estado de Jalisco, representadas en la gráfica siguiente:

DICTÁMENES EMITIDOS				
REGIÓN	DICTÁMENES EMITIDO	SUPERFICIE EN HAS	LOTES	PERSONAS BENEFICIADAS
02 Altos Norte	8	9.59	300	1,200
03 Altos Sur	9	0.16	9	36
04 Ciénega	1	3.88	192	768
06 Sur	15	23.71	955	3820
09	1	16.97	677	2708
10 Valles	6	46.50	746	2984
11 Lagunas	75	8.56	143	568
12 Centro	29	4.57	91	348
Total	144	113.94	3113	12436

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 **180** Resoluciones de Aprobación de dictamen por la COMUR, con un total de **853 lotes**, lo que se traduce en una superficie total de **32-37-33.90 Hectáreas**, en **8 Municipios**, distribuidos en **5 Regiones** del Estado.

DICTÁMENES APROBADOS POR LA COMUR				
REGIÓN	DICTÁMENES APROBADO	SUPERFICIE EN HAS	LOTES	PERSONAS BENEFICIADAS
06 Sur	1	3.31	62	248
07 Sierra De Amula	14	0.52	30	120
10 Valles	1	4.88	147	588
11 Lagunas	109	10.66	175	700
12 Centro	55	13.00	439	1726
Total	180	32.37	853	3382

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 **38 Declaratorias** de Regularización con **1777 lotes** con una superficie total de **79-92-57.03 Hectáreas**, en **3 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	5	0.19	5	20
11 Lagunas	3	0.10	3	9
12 Centro	30	79.63	1769	7076
Total	38	79.92	1777	7105

De esta manera **7,105** familias han sido beneficiadas en este proceso de incorporación de **79-92-57.03** 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.

## 10. TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS.

Se entregaron **491 títulos** de propiedad con sus respectivas resoluciones, de **06 Municipios** distribuidos en **04 regiones** del estado.

TÍTULOS ENTREGADOS			
REGIÓN	MUNICIPIO	TÍTULOS ENTREGADOS	PERSONAS BENEFICIADAS
07 Sierra De Amula	Atengo	28	112
	Tenamaxtlán	28	112
10 Valles	Amatitán	25	100
	Ameca	133	532
11 Lagunas	Sayula	180	720
12 Centro	Tonalá	97	388
Total		491	1964



## 11. REGULARIZACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.

Se dictaminaron **5 espacios públicos** municipales, bajo el marco de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, en **3 Municipios** distribuidos en **2 regiones** del estado.

ESPACIOS PÚBLICOS REGULARIZADOS		
MUNICIPIO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	N° DE PREDIOS
Tapalpa	13338.02	1
Zapopan	2106.11	2
Guadalajara	31359.75	2
Total	46803.88	5

## 12. 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**