



**PRODEUR**

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

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

**Del 1º de Mayo de 2011 al 30 Noviembre de 2011**

**PROGRAMA PARA LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS HUMANOS  
IRREGULARES EN PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA, DE ACUERDO A LOS  
DECRETOS 16,664, 19,580 y 20,920**

**Procurador de Desarrollo Urbano  
Ing. y Lic. Gabriel Ibarra Félix  
Diciembre de 2011**

# **ÍNDICE**

## **1. ANTECEDENTES**

## **2. OBJETIVOS**

## **3. ACTIVIDADES REALIZADAS Y AVANCES**

- 3.1 Asistencia a reuniones de las Comisiones Municipales de Regularización
- 3.2 Acciones de información, asesoría y difusión del Decreto 20920.
- 3.3 Dictaminación y seguimiento
- 3.4 Consolidado estatal
- 3.5 Avance en Titulación de lotes

## **4. EVALUACIÓN DE RESULTADOS**

## **5. CONCLUSIONES**

## **1. ANTECEDENTES**

Los Asentamientos Humanos “IRREGULARES” tienen su origen en la falta de cumplimiento, total o parcial, de leyes y normas técnicas de desarrollo urbano; ocasionando graves problemas a las administraciones municipales, a los mismos colonos y por supuesto a la comunidad en general.

Para las administraciones municipales, los problemas ocasionados son: el crecimiento desordenado de sus áreas urbanas, una menor recaudación hacendaria, la imposibilidad para expedir licencias y permisos en dichos asentamientos y la deficiente prestación de servicios municipales. Esto repercute en la falta de gobernabilidad y la posibilidad latente de conflictos sociales.

Los Colonos de estos asentamientos son, tal vez, los más afectados ya que no tienen seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, con el riesgo de la pérdida de su patrimonio familiar y viven constantemente siendo objeto de extorsiones y engaños de los propietarios, desarrolladores y autoridades de cualquier nivel de gobierno sin escrúpulos; pagan varias veces su lote, los servicios como agua, drenaje, electricidad, pavimentos, y otros les cuestan más caro de lo normal y tardan muchos años tras gestiones interminables para conseguirlos.

Además la comunidad padece el deterioro generalizado de la calidad de vida y de la imagen urbana, tiene que cargar con los conflictos viales, la inseguridad social ocasionada por la falta de vigilancia policíaca, alumbrado público, la falta del servicio de recolección de basura, pero sobre todo, sufre la pérdida de valores ciudadanos.



Es por ello una deficiencia de la gestión pública municipal el mantener condiciones de esa naturaleza dentro de su territorio: se demuestra con la complacencia, falta de sensibilidad en lo humano y falta de compromiso social al permitir que estos asentamientos humanos subsistan al margen de la legalidad, y la impunidad con que actúan quienes fomentan su proliferación.

Por otro lado tenemos los asentamientos humanos irregulares que se desarrollaron antes de la vigencia de las leyes de Fraccionamientos y de Desarrollo Urbano y que son igualmente conflictivos. Consciente de esta problemática, el H. Congreso del Estado, ha emitido tres Decretos que facilitan la regularización de Fraccionamientos y Asentamientos Humanos en predios de propiedad privada. En septiembre de 1997, emitió el Decreto 16664, en octubre de 2002 el Decreto 19580 y el 28 de julio de 2005, se publicó el Decreto 20920 vigente hasta hoy.

En Jalisco, aún hay casos de irregularidad que datan de más de 50 años de antigüedad y podrían pasar todavía más generaciones sin que se solucionen, si no existe una participación más activa en los gobiernos Estatal y Municipales. Por ello los gobiernos además de aliviar un problema para la comunidad como lo es, el asentamiento irregular al mismo tiempo abren la posibilidad de una mejor y justificada recaudación.

La seguridad en la tenencia de la tierra es un paso importante para reducir la vulnerabilidad que deteriora la situación de pobreza. Una campaña de tenencia segura con buena gobernabilidad; la integración de los menos favorecidos a la economía urbana sigue siendo el desafío. La tierra urbana es muy costosa y está muy lejos de poder adquisitivo de la población de bajos ingresos, el reconocimiento del derecho de los amplios sectores de la sociedad a la tenencia de la tierra, mejora su situación patrimonial, para integrarlos al tejido y economía urbana e implica cumplir con el derecho a una vivienda digna con servicios, seguridad en la tenencia, infraestructura urbana adecuada.

Buscar conceptos innovadores, pioneros sobre la tenencia segura de la tierra, su reforma y buscar el incremento del intercambio de conocimientos y difusión.

Integran a los asentamientos humanos informales a la estructura urbana.

El Estado debe ser un “mediador” para tener un reparto equitativo de la riqueza y contribuir a la disminución de la pobreza de la población, un elemento de gran importancia es el de la seguridad en la tenencia de la tierra que junto con una integración urbana al tejido y economía de la ciudad, modifica las condiciones y la calidad de vida de los ciudadanos.

En poco más de doce años de vigencia de los Decretos, la Procuraduría de Desarrollo Urbano ha emitido 777 Dictámenes de Procedencia para un número igual de Fraccionamientos o Asentamientos en proceso de regularización. Considerando un listado inicial difundido por la Secretaría de Desarrollo Urbano a mediados de la década de los noventa de 3,000 fraccionamientos irregulares, se requiere un gran esfuerzo para incorporar a los beneficios del desarrollo urbano, todavía a un sin número de familias. Ese es el reto de esta gestión y debiera ser el reto de cualquier instancia de gobierno en el Estado de Jalisco.

No pasar por alto que no se han tomado medidas de ley adecuadas para desalentar la proliferación de asentamientos humanos irregulares, de hecho cada nuevo decreto emitido por el H. Congreso del Estado en esta materia, ha ampliado la cobertura y facilitado más el proceso de regularización con respecto al anterior. El Decreto 20920 adiciona un nuevo capítulo que permite a la autoridad municipal, mediante el reconocimiento de un derecho adquirido, emitir títulos de propiedad a los lotes resultantes de la regularización, simplificando procesos y mejorando regulatoriamente los procedimientos que limitan acciones judiciales logrando así el ahorro de los beneficiarios de los juicios de Usucapión y gastos de escrituración, y donde estos gastos impedían a los beneficiarios de los dos decretos precedentes, obtener su

titulo de propiedad. Consecuentemente otorga la seguridad jurídica de la tenencia del suelo y vivienda e incrementar los ingresos de la Hacienda Municipal a través del impuesto predial, así como el pago de derechos por transmisiones patrimoniales, permisos de construcción, subdivisiones, etc.

Asimismo el Decreto 20,920 faculta a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para promover y participar en la regularización de fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares de origen privado 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.

## **2. OBJETIVOS**

### **2.1 Objetivo general**

Apoyar las acciones y proyectos tendientes a fortalecer la capacidad de los municipios del Estado para regularizar los Fraccionamientos y Asentamientos Humanos Irregulares en predios de propiedad privada, en los términos de las disposiciones de la hoy abrogada Ley de Desarrollo Urbano y la Ley Orgánica de la Procuraduría de Desarrollo Urbano y los Decretos: 16664, 19580 y 20920, sujetándose ahora a los términos del 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 los decretos señalados.

## **2.2. Objetivos particulares :**

- a. Difundir y capacitar a los ciudadanos y a las autoridades en la aplicación del Decreto 20920 para la regularización de fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares en predios de origen privado, a fin de que los ayuntamientos lo adopten como mecanismo jurídico para el éxito del mismo.
- b. Emitir, el Dictamen de Procedencia para la regularización de un fraccionamiento o asentamiento humano, cuando estos cumplan con los supuestos del Decreto 20920.
- c. 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 el capítulo segundo del Decreto 20920 relativo a la emisión de títulos de propiedad de los mismos.
- d. 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.



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

Durante el semestre de Mayo de 2011 a Noviembre de 2011, La **Procuraduría de Desarrollo Urbano** efectuó una serie de acciones tendientes al cumplimiento del Programa de Regularización de Fraccionamientos en diversos municipios del Estado de Jalisco, destacándose las siguientes actividades:

#### **3.1. Asistencia a Reuniones de las Comisiones Municipales de Regularización.**

Durante el transcurso del periodo de Mayo a Noviembre del 2011, se participó en 165 reuniones de las Comisiones Municipales de Regularización, 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 137. De igual manera se realizaron 14 inspecciones a fraccionamientos para verificar sus condiciones particulares.

Una de las tareas que reviste importancia crucial para la operación del programa de regularización consiste en la actualización de los inventarios municipales. Por ello la Procuraduría de Desarrollo Urbano ha solicitado que todos los municipios del estado de Jalisco actualicen sus inventarios de fraccionamientos irregulares. De los 125 municipios se ha dado respuesta de forma expedita solo por 122 de ellos lo que representa el 98 % del total de los municipios del Estado. En ese sentido se han desprendido dos acciones consecuentes: la primera es que dicho inventario nos da un universo de

acción del orden de 2,166 asentamientos irregulares y la segunda es que de acuerdo al interés mostrado por los propios ayuntamientos en atender su problemática de regularización, se realizará en base a estos antecedentes el esquema de prioridades de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, en sus próximos programas de trabajo.

### **3.2.- Acciones de información, asesoría y difusión del Decreto 20,920.**

Se han ejecutado 280 acciones de asesorías a funcionarios municipales y vecinos de los fraccionamientos irregulares, acudiendo a los municipios y colonias que lo solicitaron. De igual modo se realizaron gestiones directas a solicitudes expresas de ciudadanos ante las distintas Comisiones de Regularización Municipal.

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 19 asociaciones vecinales o sus representantes en diversos municipios del Estado.

Atención a Asociaciones de Vecinos

Asociación Vecinal	Municipio	Fraccionamiento	Cantidad
Javier Rodríguez	Colotlán	Las Golondrinas	4
José García Ochoa	Tecolotlan	Lázaro Cárdenas	1
Prof. Zapata	San Martin de Bolaños	Barrio Blanco	2
Francisco Michel P.	Ixtlahuacan de los membrillos	Atequiza	1
Gonzalo Gutiérrez	Puerto Vallarta	Balcones del Mar	1
Martin Reyes	Etzatlán	Jardines de Etzatlán	3
Rogelio Arcega	Tamazula	San Vicente	1
Irma Panduro	Tamazula	Lomas del Valle	1
Margarito Gutiérrez	Pihuamo	Los Manguitos	1
Prof. Serafín Macías	Tonila	La Becerra	5
Vecinos	Mascota	Colonia Guadalupe	1
Vecinos	Talpa	Colonia Cristo Rey	1
Vecinos	San Juanito de Escobedo	Campo Santo	1
Miguel Ramírez	Tequila	Colonia Magisterio	1
Vecinos	Valle de Guadalupe	Picasso	1
Vecinos	San Miguel el Alto	jardines de San Miguel	1
Vecinos	San Miguel el Alto	San José de Reinoso	1
Vecinos	San Miguel el Alto	Astillero	1
Vecinos	Arandas	El saltillo	1
Vecinos	Arandas	Caja Popular	1
Vecinos	Arandas	Puerta del Sol	1
Armando Velasco	Autlán de Navarro	Paulino Navarro	1
Pedro de la Rocha	Autlán de Navarro	Las América	1
Manuela Valle	Tonalá	Puerta del Sol	1
Presidente de Asociación	San Juan de los Lagos	Rosa de Castilla	2
Propietario	San Juan de los Lagos	Llamaradas	2
26 fraccionamientos		38 Asesorías	



### 3.3.- Dictaminación y Seguimiento.

Durante este semestre se emitieron **101** dictámenes de procedencia para igual número de fraccionamientos irregulares, de los cuales **23** son de 5 municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara, y **78** de 9 municipios del Interior del Estado.

DICTAMINADOS	AREA M <sup>2</sup>	LOTES	MUNICIPIOS	FRACCIONAMIENTOS
INTERIOR ESTADO	1,851,932.43	2,738	9	78
ZONA METROPOLITANA	653,942.98	2,738	5	23
<b>TOTAL</b>	<b>2,505,875.42</b>	<b>5,476</b>	<b>14</b>	<b>101</b>

### EN LA ZONA METROPOLITANA

Nombre	Nombre del Fraccionamiento	Superficie m <sup>2</sup>	Nº de Lotes
Guadalajara	Privada Inglaterra	5,220.56	35
Guadalajara	Benito Juárez	17,600.00	100
Guadalajara	Privada Morelos	3,595.90	26
Guadalajara	Camino a Las Vegas	2,080.00	14
Guadalajara	Colinas de Huentitán	18,800.00	93
Tlajomulco de Zúñiga	El Ahuertero	8,661.63	53
Tlajomulco de Zúñiga	Valles del Autódromo	54,636.75	224
Tlajomulco de Zúñiga	El Río	2,970.40	16
Tlajomulco de Zúñiga	El Recreo	65,576.62	287
Tlaquepaque	Buena Vista o La Cofradía	173,918.52	500
Tlaquepaque	Las Flores (Guayabitos)	180,000.00	930
Tonalá	Las Crucitas	2,862.00	17
Tonalá	El Matiz	16,764.22	98
Tonalá	Rinconada El Jaguey	6,588.00	17
Tonalá	La Adobera Chica II Sección	14,294.00	90
Tonalá	La Mesita	11,088.13	35
Tonalá	La Gigantera	5,982.00	7
Zapopan	La Nopalera	19,250.00	66
Zapopan	Parcela 10	12,921.31	33
Zapopan	Pino Suárez 33	2,500.00	10
Zapopan	La Loma	18,237.00	45
Zapopan	Los Pocitos	7,900.00	20
Zapopan	Juárez y Francisco Villa	2,495.94	22
<b>5 Municipios</b>	<b>23 Fraccionamientos</b>	<b>653,942.98</b>	<b>2,738</b>

## EN EL INTERIOR DEL ESTADO

Nombre	Nombre del Fraccionamiento	Superficie m <sup>2</sup>	Nº de Lotes
Cañadas de Obregón	Temacapulín	459,312.08	
Cuquío	Los Palmitos (Las Casitas)	12,721.16	78
Cuquío	Los Gigantes	11,625.51	29
Cuquío	Ejido La Granja	9,499.25	71
Cuquío	Ejido Puente Viejo	1,508.35	12
Cuquío	La Primavera	12,242.08	39
Cuquío	Ejido La Bodega	10,128.84	94
Cuquío	Las Palmas	13,199.02	52
Cuquío	Ejido El Carril	5,402.80	51
Encarnación de Díaz	El Salvador	5,131.28	22
Encarnación de Díaz	San Sebastián I Delegación de San Sebastián del Álamo	3,123.60	11
Encarnación de Díaz	San Sebastián II Delegación de San Sebastián del Álamo	739.13	4
Encarnación de Díaz	San Sebastián III Delegación de San Sebastián del Álamo	2,306.91	15
Encarnación de Díaz	San Sebastián IV Delegación de San Sebastián del Álamo	1,479.58	10
Encarnación de Díaz	José Ómelas II	956.37	4
Encarnación de Díaz	San Juan	171.11	3
Encarnación de Díaz	Santa María Transpontina	8,576.90	25
Encarnación de Díaz	Independencia Cabecera Mpal	1,020.65	4
Encarnación de Díaz	Las Flores	26,644.30	109
Encarnación de Díaz	Allende	1,043.12	6
Encarnación de Díaz	Colón	148.65	3
Encarnación de Díaz	Revolución Mexicana	5,911.84	20
La Huerta	Bugambillas	39,910.00	132
Lagos de Moreno	Vista Hermosa I	484.65	1
Lagos de Moreno	Vista Hermosa II	919.92	2

Lagos de Moreno	Vista Hermosa III	217.11	1
Lagos de Moreno	Vista Hermosa IV	179.23	1
Lagos de Moreno	Vista Hermosa V	1,857.43	7
Lagos de Moreno	Vista Hermosa VI	514.45	1
Lagos de Moreno	Vista Hermosa VII	1,809.26	2
Lagos de Moreno	Vista Hermosa VIII	681.99	5
Lagos de Moreno	Vista Hermosa IX	361.94	2
Lagos de Moreno	Vista Hermosa X	539.85	1
Lagos de Moreno	Vista Hermosa XI	961.75	2
Lagos de Moreno	Vista Hermosa XII	284.73	1
Lagos de Moreno	Vista Hermosa XIII	857.71	2
Lagos de Moreno	Vista Hermosa XIV	714.88	5
Lagos de Moreno	Vista Hermosa XV	241.74	2
Lagos de Moreno	Vista Hermosa XVI	523.03	6
Lagos de Moreno	Cañada de Ricos I	1,762.00	14
Lagos de Moreno	Jacales de Margarito Montan Chávez	11,167.00	12
Lagos de Moreno	Cañada de Ricos II	2,286.88	8
Ojuelos de Jalisco	El Ranchito	2,394.37	6
Tepatlán de Morelos	El Ranero o Potrero del Nopal, Delegación de Milpillas	48,833.51	139
Tepatlán de Morelos	Las Colonias (Fracción de Juan Saavedra Gómez)	13,850.28	36
Tepatlán de Morelos	Los Sauces de En medio I	439.10	3
Tepatlán de Morelos	Pozo del Monte II	29,918.26	199
Tepatlán de Morelos	El Pedregal I	973.87	8
Tepatlán de Morelos	Los Sauces de En medio II	12,276.91	43
Tepatlán de Morelos	Los Sauces de Arriba I	5,362.79	25
Tepatlán de Morelos	Los Sauces de Arriba II	1,008.20	7
Tepatlán de Morelos	Los Sauces de Arriba III	1,667.67	5

Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de Arriba IV	5,268.00	14
Tepatitlán de Morelos	El Pedregal II	5,689.42	28
Tepatitlán de Morelos	Las Colonias (Subdivisión Toribio Limón Romero)	3,080.00	15
Tepatitlán de Morelos	Potrero El Galván	6,944.23	15
Tepatitlán de Morelos	La Loma de En medio I	4,662.80	22
Tepatitlán de Morelos	La Loma de En medio II	44,812.54	82
Tepatitlán de Morelos	Pegueros I	910.20	3
Tepatitlán de Morelos	Las Aquillillas	64,000.66	201
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de En medio III	1,103.55	5
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de En medio IV	14,560.24	43
Tepatitlán de Morelos	La Loma de En medio V	2,536.51	4
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de En medio VI	1,103.55	5
Tepatitlán de Morelos	El Pedregal II	2,609.41	9
Tepatitlán de Morelos	Los Perones	1,831.85	9
Tuxcacuesco	Cabecera Municipal	221,710.99	210
Tuxcacuesco	Delegación Apulco	235,359.35	156
Tuxcacuesco	Colonia Transito	80,774.30	78
Tuxcacuesco	Colonia Campesino	32,409.84	40
Tuxcacuesco	Fraccto Campesino	22,733.16	106
Tuxcacuesco	Comunidad El Reparito	19,068.18	10
Tuxcacuesco	Comunidad Chachahuatlán	93,659.99	79
Tuxcacuesco	Comunidad El Platanar	143,857.83	159
Tuxcacuesco	Los Noxtles	44,575.92	40
Villa Hidalgo	Tepusco Centro	2,129.88	9
Villa Hidalgo	Primavera	17,050.00	42
Villa Hidalgo	Tepusco	3,597.00	14
<b>9 Municipios</b>	<b>78 Fraccionamientos</b>	<b>1,851,932.43</b>	<b>2,738</b>



## GRAFICAS DE DICTÁMENES



### 3.5.- Consolidado Estatal.

#### DICTÁMENES DE APROBACIÓN DE LA COMUR

APROBADOS COMUR	AREA M <sup>2</sup>	LOTES	MUNICIPIOS	FRACCIONAMIENTOS
INTERIOR ESTADO	1'074,670	1,580	4	43
ZONA METROPOLITANA	270,232	438	1	10
<b>TOTAL</b>	<b>1'074,670</b>	<b>1,580</b>	<b>5</b>	<b>53</b>

#### DECLARATORIAS DE REGULARIZACIÓN

REGULARIZADOS	AREA M <sup>2</sup>	LOTES	MUNICIPIOS	FRACCIONAMIENTOS
INTERIOR ESTADO	1,012,250	1,621	5	14
ZONA METROPOLITANA	299,301	939	1	8
<b>TOTAL</b>	<b>1'311,551</b>	<b>2,560</b>	<b>6</b>	<b>22</b>

A la fecha, desde el inicio del programa se han emitido **777** dictámenes de procedencia.

- El área total de los fraccionamientos dictaminados es de **43'335,842.45 m<sup>2</sup>**.
- El total de lotes en fraccionamientos dictaminados es de **108,770** lotes.
- Estimamos que se han beneficiado aproximadamente a **413,326** personas con la dictaminación.

Han concluido su proceso de regularización, desde el inicio del programa **318** fraccionamientos.

- El área total de los fraccionamientos regularizados es de **19'640,876 m<sup>2</sup>**.
- El total de lotes en fraccionamientos regularizados es de **44,998** lotes.
- Estimamos que se han beneficiado a **170,992** personas con la regularización.

### 3.6. Avance en la titulación de lotes

En este período, en la Zona Metropolitana se presentan los siguientes avances y resultados en cuanto a la regularización de los fraccionamientos y la titulación de los mismos:

#### **DIRECCIÓN DE REGULACIÓN Y ORDENAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

FRACCIONAMIENTOS CON TITULOS ENTREGADOS

##### **Zona Metropolitana**

<b>Municipio</b>	<b>Nombre del Fraccionamiento</b>	<b>N° de Títulos Entregados</b>
Tonalá	Lomas del Manantial	130
Tlaquepaque	El Real	144

**Total de Títulos Entregados 274**

En este período el interior del Estado se informan los siguientes avances y resultados en cuanto a la regularización de los fraccionamientos y la titulación de los mismos:

**DIRECCIÓN DE REGULACIÓN Y ORDENAMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN**

FRACCIONAMIENTOS CON TITULOS ENTREGADOS

**Interior del Estado**

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	N° de Títulos Entregados
Arandas	El Saltillo	311
Arandas	Caja popular	89
Arandas	Puerta del Sol	180
Degollado	San José Buenagua	46
Jalostotitlán	El Fresno	55
Villa Hidalgo	La Villita 5ta Sección	27
Encarnación de Díaz	Delegación El Tecuan	130
San Miguel el Alto	Jardines de San Miguel	211

**Total de Títulos Entregados**

**1049**

Para lograr un total de **1,323 títulos** incorporados al RPP y entregados en el Estado de Jalisco.



#### **4. EVALUACIÓN DE RESULTADOS**

De la información anterior podemos concluir que:

1. En la primera fase del proceso (la regularización administrativa de los fraccionamientos) contenida en el Capítulo I del Decreto, existe un desfase entre los fraccionamientos dictaminados y los regularizados: sólo el 41% de los primeros concluyen con la regularización. Ello se debe a tres causas fundamentales: a) la falta de continuidad de

los municipios por concluir sus procesos; b) el cumplimiento de la obligación de las áreas de cesión para destinos que en algunos casos resultan inaplicables para los vecinos (en los municipios de la zona metropolitana y algunos otros del interior del Estado, se han efectuado modificaciones a sus respectivas leyes de ingresos para aligerar la excesiva carga fiscal a los vecinos) y, por último, la falta de recursos para implementar los trabajos técnicos indispensables para continuarlos.

2. En la fase de titulación se observa también poca consistencia de la acción ya que de los casi 45,000 lotes regularizados, sólo un 13% se ha titulado o escriturado. Y ello es por tres causas sustantivas: la primera es que no hay mecanismos establecidos en el Decreto para las primeras inscripciones y en una gran porcentaje las acciones de irregularidad tienen su origen en la deficiencia de los títulos de propiedad; la segunda, y muy importante, es que los funcionarios municipales no están capacitados para dar seguimiento al proceso y la tercera es el procedimiento para las testimoniales de los colindantes el cual debe resolver condiciones no previstas en el texto del decreto actual. En ese sentido la Procuraduría de Desarrollo Urbano, ha venido implementado cursos de capacitación, con el objeto de que los servidores públicos, asociaciones de vecinos, consultores y propietarios conozcan los procedimientos establecidos en el Decreto 20,920 que no son comunes; el Estado de Jalisco es precursor en ello y por tal motivo sus esquemas de gestión no son del dominio común en los profesionales que asisten tales procesos.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano sugiere, nuevamente que, se haga un llamado, para que las autonomías municipales promuevan programas de regularización y titulación de lotes urbanos al amparo de los preceptos establecidos en el decreto 20,920 del Congreso del Estado, por bien de sus ciudadanos y en aras de fortalecer la hacienda municipal al igual que se establezca una reforma con el fin de mejorar los procedimientos de Regularización administrativa y de titulación de lotes.

## **5. CONCLUSIONES**

La Procuraduría de Desarrollo Urbano continúa con su papel Institucional de dictaminar la procedencia y participar en las comisiones de Regularización que le son atribuidas por los decreto 16664, 19580 y 20920. En ese carácter la misión de esta Procuraduría es, como representante de los ciudadanos, convertirse en conducto del saber legislativo para proporcionar a ciudadanos y autoridades municipales los instrumentos de una legislación especial que emanada de nuestro H. Congreso posibilita la armonía entre poseedores y propietarios y así mismo entre asentados y ciudadanos.

No sólo se ha hecho evidente el avance mostrado por las cifras del proceso de regularización y titulación de lotes; existen otros terrenos donde el avance puede resultar más significativo, como el que se da en el terreno del cambio de las mentalidades; la aceptación de estos proceso por sus debatientes y por la sociedad cercana a ellos, que es radical. Se entiende ahora, después de 6 años de su publicación, una forma social, muy novedosa del derecho al suelo y la vivienda



y se acepta. Se establecen negociaciones crediticias sobre las resoluciones confirmadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad derivadas de estos procesos y, se va construyendo una aceptación del derecho que tienen las personas, de cualquier índole a su ciudad.

Los indicadores de desarrollo humano para un segmento de estas acciones posibilitan advertir un avance en los indicadores de la pobreza patrimonial, de modo no directo, pero sí consubstancial, ya que en el año de 1996, anterior a la vigencia del decreto 16664, presentaba la cifra del 69.40% del total, y en el 2008, se situó en el 40.99% del total de los habitantes de la Entidad. Lo que implica que una pequeña contribución de este avance ha sido la implementación de este programa en las distintas municipalidades del Estado.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano mantiene el principio de ser interlocutor entre las demandas ciudadanas y las distintas instancias de gobierno; mantiene la causa de la preservación de las reglas establecidas para la convivencia urbana, por ello su interlocución en este precepto legislativo, lo considera como fundamental de su hacer.

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

Diciembre de 2011