



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

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

**Del 01 de Junio de 2012 al 30 de Noviembre de 2012**

**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  
Enero de 2013**

# ÍNDICE

## **1. ANTECEDENTES**

## **2. OBJETIVOS**

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

- 3.1 Reinstalaciones de las Comisiones Municipales de Regularización y reuniones de trabajo
- 3.2 Acciones de información, asesoría y difusión del Decreto 20,920
- 3.3 Dictaminación y seguimiento
- 3.4 Consolidado estatal desde el inicio del programa
- 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, reglamentos, planes o programas 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.

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 policíaca, alumbrado público, la falta del servicio de recolección de basura, pero sobre todo, sufre la pérdida colectiva de derechos ciudadanos.

### Fraccionamientos Irregulares en el Estado de Jalisco



Es por ello una deficiencia de la gestión pública municipal 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 e infraestructura urbana adecuada.

El Estado debe ser un “mediador” para lograr 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. Buscar conceptos innovadores, pioneros sobre la tenencia segura de la tierra, y buscar el intercambio de conocimientos y la difusión de experiencias exitosas permiten, cada vez más, integrar a los asentamientos humanos informales a la estructura urbana.

En poco más de quince años de vigencia de los Decretos, la Procuraduría de Desarrollo Urbano ha emitido **880** 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 se debe pasar por alto que no se han tomado medidas 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 el proceso de regularización con respecto al anterior.

El Decreto 20920 adicionó 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 título de propiedad. Consecuentemente otorga la seguridad jurídica de la tenencia del suelo y vivienda e incrementa a su vez, 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.

En suma, por disposiciones del H. Congreso del Estado, el Decreto 20920 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**

El Programa operativo instalado en la Procuraduría de Desarrollo Urbano, desde la publicación del Decreto 16,664 en septiembre de 1997 se fijó los siguientes objetivos y metas.

### **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 a Noviembre de 2012, La Procuraduría de Desarrollo Urbano efectuó una serie de acciones tendientes al cumplimiento del Programa de Regularización de Asentamientos Humanos o Fraccionamientos en diversos municipios del Estado de Jalisco, las cuales consisten básicamente en la asistencia a reuniones de las comisiones municipales de regularización, así como en las reinstalaciones de las Comisiones con la entrada en función de las nuevas autoridad municipales, reuniones con asociaciones vecinales, revisión de expedientes y dictaminación de fraccionamientos revisión de solicitudes de titularidad y dictaminación para la titulación de lotes.

#### **3.1. 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 octubre y de Noviembre del año 2012, se realizó una enérgica campaña para la reinstalación de las Comisiones Municipales de Regularización, dado que al cambio de administración de los gobiernos municipales, existe la necesidad de establecer la reintegración de los nuevos miembros que las forman en cada una de las municipalidades del Estado. Se reinstalaron en ese breve período 52 municipios de los 125 del Estado de



Jalisco. De estas Comisiones reinstaladas, 48 pertenecen al Interior del Estado y 4 de la Zona Conurbada de Guadalajara.

#### REINSTALACIÓN DE LAS COMISIONES MUNICIPALES DE REGULARIZACIÓN

MUNICIPIOS	REINSTALADOS	FALTA DE REINSTALAR	TOTAL
Zona Metropolitana	4	4	8
Interior del Estado	48	69	117
<b>Total Reinstalados</b>	<b>52</b>		

#### *Asistencia a reunión de las Comisiones Municipales de Regularización.*

Durante el transcurso del periodo de Junio a Noviembre de 2012, se participó en 245 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 67. De igual manera se realizaron 30 inspecciones a fraccionamientos para verificar sus condiciones particulares, así como en reuniones de las Comisiones Municipales de Regularización (COMUR) abiertas a la ciudadanía como parte de la apertura y bondades del Decreto de la transparencia que otorga el mismo.

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

Durante el periodo de junio a noviembre de 2012, se han ejecutado 367 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 203 asociaciones vecinales o sus representantes en diversos municipios del Estado.

Atención a Asociaciones de Vecinos (Tabla 1)

Municipio	Fraccionamiento	Cantidad
Ahuualulco de Mercado	El Cerrito	1
Ameca	El Nogal	1
Arandas	Caja Popular	2
Arandas	Puerta del Sol	2
Arandas	Cerro de Mexiquito I	3
Arandas	Bellavita	1
Arandas	El Zapotillo	1
Arandas	La Peñita Sección II	1
Arandas	Llano Grande	1
Arandas	Paso Nuevo	1
Arandas	Cerro de Mexiquito II	1
Arandas	La Peñita III	1
Autlán de Navarro	Castellón	2
Cañadas de Obregón	Barrio alto	1
Cañadas de Obregón	La Capellania	1
Cañadas de Obregón	La Paleta	1
Cañadas de Obregón	La Esperanza	1
Casimiro Castillo	Juan Gil Preciado	2
Chiquilistlán	Cabecera Municipal	13
Cocula	La Sauceda	1
Ejutla	Fundo Legal Cabecera Municipal	4
El Arenal	El Triángulo	1
El Salto	La Alameda	1
Elzatlán	Palo Verde	1
Gómez Farías	Santa Cecilia	/
Gómez Farías	Jarcines del Salto	8
Huejuquilla El Alto	Las Peñitas	1
Jilotlán	Santa Cruz	2
La Huerta	El Descanso	1
La Huerta	Bugambillas	3
La Huerta	La Rosa	1
La Huerta	Centro	5
La Huerta	Plan de Ayala	1
La Huerta	Plan de Ayala I	1
La Huerta	Los Cedros de San Román	2
Lagos de Moreno	Barrio Alto	1
Lagos de Moreno	La Loma Etapas I y II	1
Ocotlán	Nuevo Porvenir	3
Ocotlán	San Andrés	3
Ocotlán	Riveras de San Andrés	3
Ocotlán	Torreallas	3
Ocotlán	Torreallas II	3
Ocotlán	Torreallas III	3
Pihuamo	Los Manguitos	6
Pihuamo	Colorados	4

Atención a Asociaciones de Vecinos (Tabla 2)

Municipio	Fraccionamiento	Cantidad
Puerto Vallarta	El Nuevo Rincón	1
Puerto Vallarta	Frados de la Higuera	3
San Cristóbal de la Barranca	Cabecera Municipal	1
San Diego de Alejandría	Campo santo	1
San Juan de los Lagos	Ilamaradas	2
San Juan de los Lagos	Roca de Coctilla	1
San Marcos	Nuevo San Marcos	1
San Martín de Bolaños	Barrio Blanco	5
San Martín de Hidalgo	Los Cerritos	1
San Miguel el Alto	San José de los Reynoso	1
San Sebastián del Oeste	Los Reyes	1
Tala	La Providencia	1
Tala	Libertad	1
Talpa de Allende	El Cerrito	1
Tamazula de Gordiano	Lomas del Valle	7
Tamazula de Gordiano	San Vicente	8
Techaluta	San Miguel (Zapote)	7
Teocaltiche	Mechoacanejo	2
Teuchitlán	La Lomita	1
Tlajomilco de Zúñiga	Las Gaviotas	1
Tlaquepaque	Vistas del Cuatro	1
Tolimán	Copala	10
Tonalá	Agua Escondida	10
Tonalá	Jardines de Tonalá II Sección	1
Tonalá	Lazárz Cárcenas (Los Amiales)	1
Tonila	Santa Ana	2
Tuxcacuesco	Cabera Municipal	1
Tuxcacuesco	El Campesino	1
Tuxcacuesco	El Reparito	2
Tuxcacuesco	Chachahuatán	2
Tuxcacuesco	Noxtles	2
Unión de Tula	Trigomil	1
Valle de Guadalupe	Ficasso	2
Villa Hidalgo	La Villita II Sección	1
Villa Purificación	Juan Fernández de Híjar	1
Villa Purificación	San Roque	1
Villa Purificación	Jardines de Purificación	2
Zapotitlán	Cuarteles 1, 2, 3 y 4	2
Zapotlán del Rey	Deportistas	1
Zapotlán del Rey	El Platanar	1
Zapotlán del Rey	El Rosario	1
Zapotlán del Rey	Providencia II Sección	1
Zapotlán del Rey	Rincón de los Reyes	1
Zapotlán del Rey	La Escondida	1
Zapotlán del Rey	Nueva Guadalupe	1

### Cursos de Capacitación sobre el Decreto 20,920



Resulta de suma importancia destacar el intenso trabajo realizado de difusión con los municipios del Estado de Jalisco, para la capacitación a los nuevos funcionarios y autoridades municipales en las distintas localidades regionales del Estado de Jalisco sobre el decreto 20,920.

Sobre el particular debe mencionarse que se ha establecido un programa estatal para difundir en los municipios de la región los beneficios que conlleva para las administraciones municipales el proceso de regularización de sus localidades. Se organizó con la participación de la Dirección de Capacitación, Difusión y Participación Ciudadana un ciclo de cursos inductorios al Decreto 20920 y sobre la importancia que reviste la planeación territorial de sus municipios así como la actualización de los Planes de Desarrollo Urbano de sus centros de Población y sus respectivos Reglamentos Municipales de Zonificación y Control Territorial. Dicho programa dio inicio en la Región Costa Sur del Estado, el 19 de octubre de 2012 en la Huerta, con una segunda edición el 15 de noviembre en valle de Guadalupe, con la participación de más de 30 municipios y continuará en los meses de Diciembre de este año y enero del próximo año en el resto de las regiones del Estado.

Se han realizado diversas consultas y búsquedas en el Registro Público de la Propiedad, a efecto de tener certezas registrales de los procesos de regularización, ello se ha venido haciendo con los municipios de Tonalá, Tlaquepaque, Zapopan.

En el Archivo Histórico y en la Biblioteca del Congreso del Estado se han investigado y localizado diversos documentos que refieren la historia de propiedad de casos, derivados por los municipios de Zapopan (Santa Ana Tepetitlán), Chiquilistlán (Cabecera Municipal), Tolimán (Cabecera Municipal y Delegación Cópala), Techaluta de Montenegro (Delegación San Miguel y el Zapote); Talpa (Cabecera Municipal), Magdalena (Cabecera Municipal), Hostotipaquillo (Cabecera Municipal) y Ejutla (Fundo Legal de la Cabecera), mismos que ya ha visto sus frutos, como lo es en el caso de la regularización y titulación de lotes en el municipio de Tolimán, delegación Copala.

#### **Atención y asesoría**



### 3.3.- Dictaminación y Seguimiento.

Durante el periodo de junio a noviembre de 2012, se emitieron **63** dictámenes de procedencia para igual número de fraccionamientos irregulares, de los cuales **19** son de 5 municipios de la Zona Metropolitana de Guadalajara, y **44** de 17 municipios del Interior del Estado.

Permitiendo el inicio del proceso de regularización de 10,997 lotes en 476.95 Hectáreas, de ellos, 5,894 lotes con una superficie de 131.07 Hectáreas, se encuentran ubicados en la Zona Metropolitana de Guadalajara, y 5,103 lotes en 345.88 Hectáreas. en los municipios del Interior del Estado, tal como se muestra en las tablas que se muestran a continuación (tablas 2 y 3)

RELACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS CON DICTAMEN DE PROCEDENCIA EN EL ESTADO DE JALISCO  
(Tabla 2)



#### Fraccionamientos con Dictamen de Procedencia en la Zona Metropolitana

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	Superficie m2	No. de Lotes
Guadalajara	Antiguo Teitlán (Manuel Uribe)	5,114.82	17
Guadalajara	Lomas de Polanco	1,047,563.23	4909
Guadalajara	Campamento Colonia Ferrocarril	22,146.56	112
Guadalajara	Intermodal Colonia Ferrocarril	14,728.42	93
Guadalajara	Comunidad Mixteca Colonia Ferrocarril	6,192.23	96
Guadalajara	El Embarcadero Colonia Ferrocarril	28,879.33	162
Guadalajara	Casetas Colonia Ferrocarril	24,393.00	137
Tlajomulco de Zúñiga	Cajitlán	1,936.31	8
Tlaquepaque	El Jaguey I Delegación de Tlaposco	2,000.00	14
Tlaquepaque	El Cerrito ubicado en Delegación San Pedrito	3,343.00	20
Tlaquepaque	El Zalate colonia San Martín de Las Flores	10,514.00	32
Tonalá	Primera Privada Allende (El Charco)	6,043.00	6
Tonalá	La Alberca	1,400.00	9
Tonalá	Pablo Hernández	1,741.45	12
Tonalá	La Loma y/o El Zapote	24,583.00	73
Zapopan	Galena 110	836.00	4
Zapopan	Tesistán (Ojo de Agua)	10,987.67	32
Zapopan	Villas del Marfil	97,379.00	149
Zapopan	Privada López Cotilla (Jocotán)	957.00	9
<b>Totales</b>		<b>131.07</b>	<b>5,894</b>



(Tabla 3)



PRODEUR

## Fraccionamientos con Dictámen de Procedencia en el Interior del Estado

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	Superficie m2	No. de lotes
Arandas	Paso Nuevo	57,476.00	73
Arandas	Cerro de Mexiquito II	69,412.20	129
Arandas	Bella Vista (Buenavista)	17,141.93	45
Arandas	La Peña Sección II	18,567.72	52
Arandas	El Cerro de Mexiquito III	35,948.84	85
Autlán de Navarro	Bugambillas	85,097.78	290
Casimiro Castillo	Colonia Juan Gil Preciado	10,059.00	61
Chiquilistlán	Cabecera Mpal (Centro de Población)	1,267,817.37	1510
Encarnación de Díaz	Río de los Lomelinos	8,398.55	18
Encarnación de Díaz	Santillán	438.94	3
Encarnación de Díaz	El Cocillo Delegación Los Sauces	8,503.56	38
Encarnación de Díaz	Nicolás Zapata Delegación San Sebastián del Álamo	10,873.01	31
Encarnación de Díaz	La Purísima	2,032.83	9
Encarnación de Díaz	La Palma Comunidad de La Palma	4,579.84	12
Encarnación de Díaz	San Antonio	10,956.29	23
Encarnación de Díaz	Independencia por Calle Independencia y Morelos (Bajo de San José)	3,077.33	17
Encarnación de Díaz	Angel Anguiano por calle Anguiano y Allenrie	1,713.00	3
Encarnación de Díaz	El Ferrocarril (Cabecera Municipal)	2,062.02	10
Encarnación de Díaz	Santa Fe	3,529.94	14
Encarnación de Díaz	El Rangel	2,704.99	9
Gómez Farias	Santa Cecilia	32,994.00	105
Jamay	El Trompo III Segunda Sección	2,872.12	17
Jamay	Domingo Hernández	5,834.44	28
Jamay	El Carretero de Adolfo Zamora	16,530.00	98
Jilotlán de los Dolores	Santa Cruz	7,471.08	23
La Huerfana	La Rusia	60,000.00	100
Lagos de Moreno	La Loma Etapas I y II	100,416.96	477
Talpa de Allende	Colonia El Cerrito	81,410.48	150
Techaluta de Montenegro	Comunidad Indígena de la Localidad El Zapote	184,393.78	235
Tepatlán de Morelos	Sagrado Corazón II en Capilla de Gpe	46,379.95	57
Tepatlán de Morelos	Popotoc (J. Guadalupe Vargasc de la Torre y Conducoños)	3,695.78	13
Tepatlán de Morelos	La Estrella (San José de Gracia)	23,140.54	31
Tepatlán de Morelos	Santa María (Fracción Victoria Martínez Jiménez)	47,600.76	184
Tepatlán de Morelos	Nuevo Pegueros (J. Guadalupe Martín Jiménez)	43,062.11	58
Tepatlán de Morelos	San José (José Jesús Galván Gtz.) Delegación San José de Gracia	18,719.90	39
Tolimán	Delegación Copala	884,536.10	412
Unión de Tula	Colonia Triguero	110,000.00	150
Villa Hidalgo	La Villa 11a Sección	1,182.49	7
Zapotlán del Rey	Providencia Segunda Sección	63,908.81	187
Zapotlán del Rey	El Platanar	37,706.34	70
Zapotlán del Rey	El Rosario	17,804.00	89
Zapotlán del Rey	Rincón de los Reyes	13,415.02	60
Zapotlán del Rey	La Escondida	17,279.21	35
Zapotlán del Rey	Nueva Guadalupeana	18,012.18	60
Totales		345.88	5,103

RESUMEN (Tabla 4)

Dictáminados	Hectáreas	Lotes	Municipios	Fraccionamientos
Zona Metropolitana	131.07	5,894	5	19
Interior del Estado	345.88	5,103	17	44
<b>Total</b>	<b>476.95</b>	<b>10,997</b>	<b>22</b>	<b>63</b>

#### GRAFICAS DE LOS DICTÁMENES EMITIDOS (gráficas 1 y 2)

Las gráficas que preceden muestran que la superficie dictaminada en relación con el número de lotes guarda una proporción desigual, ya que mientras que para la Zona Metropolitana de Guadalajara el área dictaminada representa un 27.48% del total de la superficie, para el interior del Estado ésta es de un 72.52%, que contrasta, no muy marcadamente la proporción con el número de lotes cuya cifra representa para la primera un 54% de los lotes mientras que para el interior del Estado el 46%. Ello se explica porque en la Zona Metropolitana de Guadalajara la densidad de los fraccionamientos dictaminados es diferente; la densidad en la ZMG es de 45 lotes por hectárea mientras que para el interior del Estado es de 14.7 lotes por hectárea.

El siguiente paso a la Dictaminación de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, consiste en la aprobación, por parte del municipio, del Dictamen, lo que lleva consigo la determinación de continuar con el proceso de regularización instruyendo a las instancias técnicas a la realización de trabajos técnicos y de campo para precisar las condiciones materiales y sociales objetivas del fraccionamiento. Durante el presente periodo se tomó acuerdo (Dictamen de Aprobación) en las Comisiones Municipales de Desarrollo Urbano (COMUR), en 44 fraccionamientos, los cuales 16 corresponden a la Zona Metropolitana y 28 de ellos pertenecen al Interior del Estado, como lo muestra la tabla siguiente.

(Tabla 5)  
**Acuerdos de Aprobación de la Comur**

<b>Aprobados por Comur</b>	<b>Hectáreas</b>	<b>Lotes</b>	<b>Municipios</b>	<b>Fraccionamientos</b>
Zona Metropolitana	7.98	380	5	16
Interior del Estado	285.79	3,818	14	28
<b>Total</b>	<b>293.77</b>	<b>4,198</b>	<b>19</b>	<b>44</b>

Lo que significa que, en este periodo, de los 63 fraccionamientos o asentamientos humanos dictaminados por la Prodeur, sólo 44 alcanzaron el siguiente escaño en su proceso regulativo. Algunos son los mismos dictaminados en el presente periodo, algunos, aguardaban, de periodos anteriores, ser considerados para este paso del proceso.

Una vez que se toma acuerdo, se instruye a las instancias técnicas para que elaboren los estudios topográficos, hagan las validaciones de campo, elaboren los proyectos definitivos de urbanización de acuerdo a las disposiciones del artículo 13 del Decreto 20920, se establezcan los créditos fiscales y con ello se celebren los convenios con los promotores de la regularización para la urbanización progresiva en los términos de la legislación aplicable.



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 64 Declaratorias de Regularización para el mismo número de fraccionamientos o asentamientos humanos, de los cuales 40 correspondieron al Interior del Estado y 24 a la Zona Metropolitana de Guadalajara, dando un total de 21 municipios que aprobaron dichos acuerdos.

(Tabla 5)

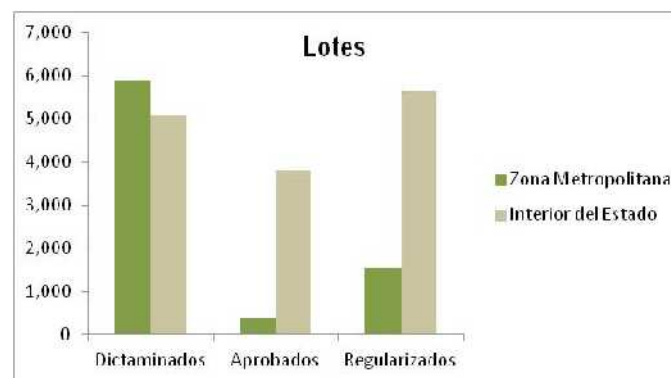
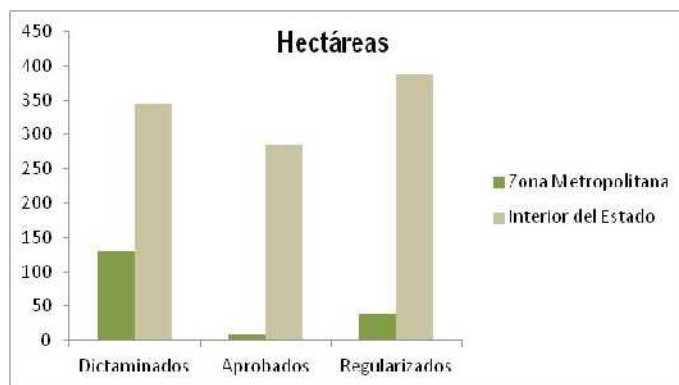
**Declarados Regularizados**

Regularizados	Hectáreas	Lotes	Municipios	Fraccionamientos
Zona Metropolitana	39.61	1,535	4	24
Interior del Estado	387.27	5,660	17	40
<b>Total</b>	<b>426.87</b>	<b>7,195</b>	<b>21</b>	<b>64</b>

Lo que da como resultado el beneficio directo a 7,107 familias que se benefician de este proceso y la incorporación de 426.87 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.

### GRAFICAS (gráficas 3 y 4)



Las gráficas nos muestran que, en los fraccionamientos regularizados la cantidad de hectáreas es mayor en el Interior del Estado. En la ZMG el conteo por número de lotes que concluyeron su regularización, rebasa a los del Estado por las diferencias de densidad que cada uno de ellos guarda.

### **3.4.- Consolidado Estatal del programa desde su inicio.**

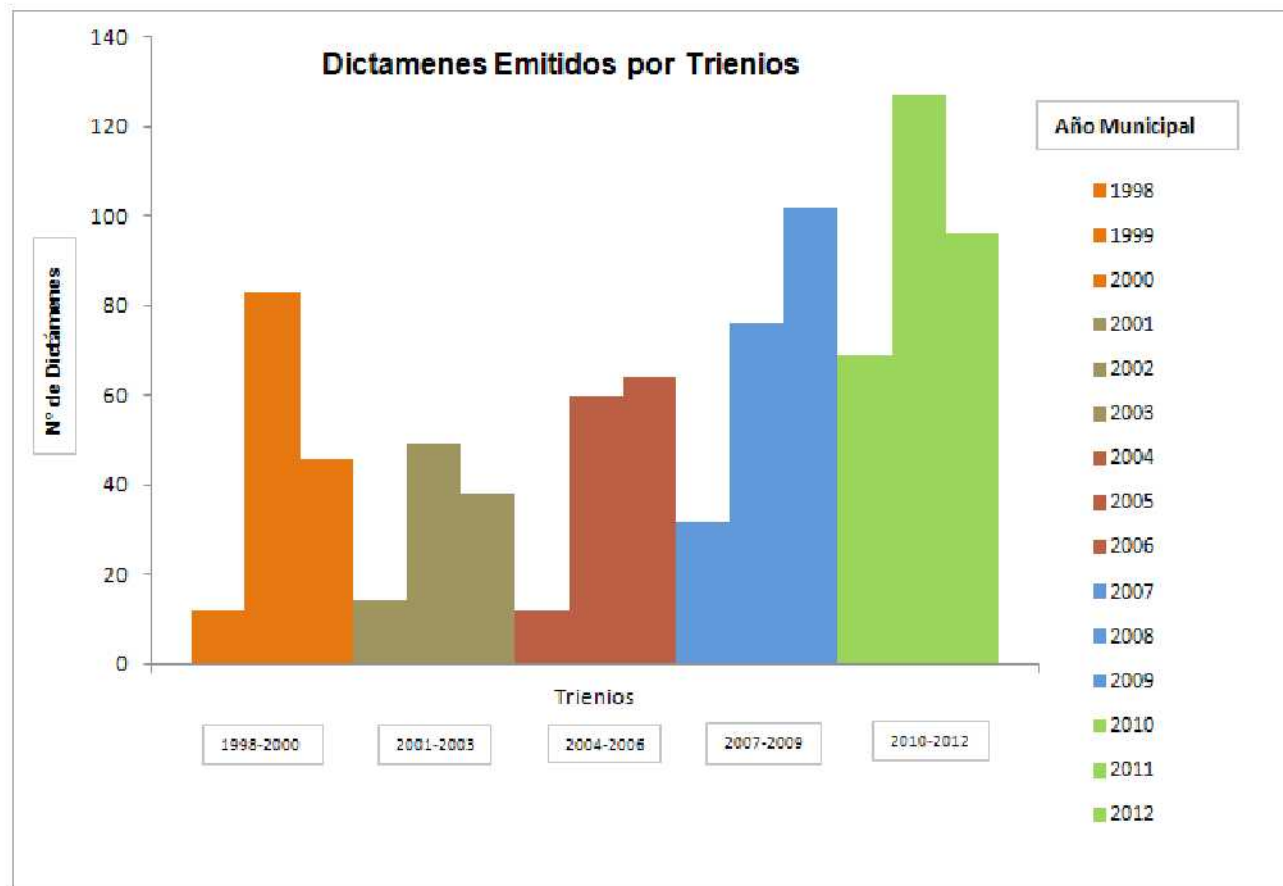
El programa de regularización de asentamientos humanos que ha establecido la Procuraduría de Desarrollo Urbano desde el inicio de los decretos de regularización muestra números, en general reveladores, ya que a pesar de los esfuerzos de esta institución y de los municipios que emprenden sus procedimientos en beneficio de su ciudadanía, avanzan pero no logran culminar su propósito de establecer certeza jurídica en el patrimonio de las familias y del ordenamiento territorial del municipio.

El comportamiento de la forma de actuación de la procuraduría siempre está en función de la actuación de las administraciones municipales, dado que sobre ellas recaen tanto las facultades concretas de los procesos como de la facultad constitucional de la regularización de los asentamientos humanos en su territorio; de ahí que nuestras facultades en este ámbito no sean las de regularización del suelo urbano sino de su coadyuvancia.

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 1998-2012**

(Gráfica 5)



Nota: 2012 está cuantificado hasta el mes de noviembre.

Se puede observar en la gráfica 5, una tendencia creciente de las dictaminaciones de modo general, las cuales en números reales son de 14 en 1998 y 127 en 2011. 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. Es en los años intermedios de los trienios municipales donde se centra la mayor actividad para volver a declinar en el último año de gobierno.

No obstante, en el transcurso de estos 14 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 aun sin existir políticas públicas ex profesas emanadas del ejecutivo estatal: Se han expedido 880 Dictámenes de Procedencia municipales para la regularización de fraccionamientos; y derivados de ellos 544 proyectos definitivos o planes parciales de urbanización tendientes a la regularización de predios en los distintos municipios del Estado; se han celebrado 520 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.

A la fecha, desde el inicio del programa se han emitido **880** dictámenes de procedencia.

- ✓ El área total de los fraccionamientos dictaminados es de **5,318 Ha.**
- ✓ El total de lotes en fraccionamientos dictaminados es de **132,218** lotes.
- ✓ Estimamos que se han beneficiado aproximadamente a **502,428** personas con la dictaminación.

Han concluido su proceso de regularización, desde el inicio del programa **511** fraccionamientos.<sup>1</sup>

- ✓ El área total de los fraccionamientos regularizados es de **2,922 Ha.**
- ✓ El total de lotes en fraccionamientos regularizados es de **66,917** lotes.
- ✓ Estimamos que se han beneficiado a **254,284** personas con la regularización.

### 3.5. Avance en la titulación de lotes

En este período, de junio de 2012 a noviembre del mismo año, en la Totalidad del Estado se presentan los siguientes avances y resultados en cuanto a la titulación; se emitieron 3,200 dictámenes de acreditación de titularidad, lo que derivó en la entrega de **2,256** títulos de propiedad con sus respectivas resoluciones, de los cuales 1,484 se entregaron en 39 fraccionamientos de 16 municipios del interior del estado y 772 títulos correspondieron a 17 fraccionamientos de 2 municipios de la Zona Metropolitana.

#### Entrega de Títulos en Guadalajara.



En la Zona Metropolitana los municipios que hicieron entrega de títulos de propiedad de lotes durante el presente periodo fueron Guadalajara y Tlaquepaque como se muestra en la siguiente tabla:

<sup>1</sup> Las ligeras inconsistencias que pudieran existir de datos (sumas de periodos anteriores), se explica por la razón de que se está efectuando una revisión estadística documentada de los datos con las constancias existentes en cada uno de los municipios para dar veracidad consistente de la estadística. Aun no se concluye.

En este mismo periodo, en la Zona Metropolitana se entregaron 772 títulos en 17 fraccionamientos regularizados de 2 municipios con un beneficio directo para 2,933 personas. Los municipios que titularon fueron Guadalajara con 756 y Tlaquepaque con 16.



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

Fraccionamientos con Títulos entregados en la Zona Metropolitana

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	Nº de Títulos Entregados
Guadalajara	El Bethel	460
Guadalajara	La Capilla (Hnos. González Sanillán)	12
Guadalajara	Los Conejos (Priv. Huerf. J. Merced Ros Morales)	60
Guadalajara	Priv. Andrés Bello (Hros. Glz. Sartillán)	27
Guadalajara	Brises del Nilo	30
Guadalajara	Hacienda La Joya	92
Guadalajara	Colinas de Huentitán	62
Guadalajara	Dr. Atl III Sección	3
Guadalajara	La Joya de Huentitán (La Joyita)	2
Guadalajara	Los Naranjos	3
Guadalajara	Villas de la Cartera	3
Guadalajara	Villas de la Cartera	2
Tlaquepaque	Arroyo Seco	3
Tlaquepaque	El Cascamacho	5
Tlaquepaque	El Cerro I y II	2
Tlaquepaque	El Rea	1
Tlaquepaque	Rancho Nuevo	5
<b>Total de Títulos Entregados</b>		<b>772</b>

**Entrega de Títulos en Tlaquepaque.**





## Entrega de Títulos en Lagos de Moreno y Tala.



En este mismo periodo, en el Interior del Estado se hizo la entrega de 1,484 títulos en 39 fraccionamientos regularizados de 16 municipios con un beneficio directo para 5,639 personas. Los municipios que titularon son Cocula con 37; Cuquío con 88, Encarnación de Díaz 47; Jamay 56; Lagos de Moreno 9; San Cristóbal de la Barranca 60; San Martín de Bolaños 75; San Miguel el Alto 113; San Sebastián del Oeste 56; Tala 298; Tamazula de Gordiano 150; Tepatitlán de Morelos 150; Tuxcacuesco 284; unión de San Antonio 35; Villa Hidalgo 7 y Yahualica de González Gallo 19.

Con la emisión de estos 2,256 títulos municipales para igual número de familias concluyen un proceso que culmina al lograr la certeza jurídica de su patrimonio. Y con ello los municipios normalizan su territorio y mejoran su catastro.



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

Fraccionamientos con Títulos entregados en el Interior del Estado

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	Nº de Títulos Entregados
Cocula	La Sauceda	37
Cuquío	Nuevo Cuquío	21
Cuquío	Las Palmas (Las Hastas)	12
Cuquío	Los Gigantes	2
Cuquío	Ejido La Grana	5
Cuquío	Ejido Fuente Vieja	8
Cuquío	La Primavera	3
Cuquío	Ejido La Dodega	24
Cuquío	Las Palmas	5
Cuquío	Ejido El Cami	8
Encarnación de Díaz	El Jardín	11
Encarnación de Díaz	Los Huertos (Los Sauces)	20
Encarnación de Díaz	La Palma (Comunidad La Palma)	11
Encarnación de Díaz	Angé Anquero	3
Jamay	El Trompo III (Jesús López) 2da Etapa	7
Jamay	El Carretero de Acuña Zeinora	36
Jamay	Domingo Hernández	13
Lagos de Moreno	Camino Real	1
Lagos de Moreno	La Adelta	2
Lagos de Moreno	La Campana	3
Lagos de Moreno	El Mezquital	2
Lagos de Moreno	Harperin Bonono	1
San Cristóbal de la Barranca	San Cristóbal de la Barranca (Cabecera Mda.)	60
San Martín de Bolaños	Barrio Blanco	75
San Miguel el Alto	El Astillero	16
San Miguel el Alto	Jardines de San Miguel	37
San Sebastián del Oeste	Los Reyes	56
Tala	Manuel M. Dieguez	203
Tala	Solidaridad La Negra	92
Tamazula de Gordiano	Las del Valle	150
Tepatitlán de Morelos	El Saltillo	75
Tepatitlán de Morelos	Luna Dorada	75
Tuxcacuesco	Colonia El Campanero	40
Tuxcacuesco	Cabecera Municipal	210
Tuxcacuesco	Fraccionamiento El Campanero	34
Unión de San Antonio	Campesino Los Pinos	26
Unión de San Antonio	Campesino Los Alpes	9
Villa Hidalgo	La Villa 11 Ración	7
Yahualica de González Gallo	El Órgano de Gregorio Ruvalcaba	19
Total de Títulos Entregados		1484



El decreto 20,920 entró en vigor en junio de 2005 y los primeros títulos, resoluciones administrativas de usucapión definidas en el capítulo segundo, se entregaron hasta noviembre de 2012. Durante estos 7 años se han recibido más de 16,500 solicitudes para titulación de lotes en las distintas municipalidades. De ellas se han formulado **16,224** dictámenes de acreditación de titularidad con sus respectivas publicaciones que han resultado en **11,790** Títulos de propiedad consecuencia de las Resoluciones otorgadas por sus municipalidades.

#### **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: el 67% de los primeros concluyen con la regularización. Una cifra es relevante: sólo 344 de los 511 fraccionamientos declarados regularizados cuentan con un proyecto definitivo de urbanización, es decir que el otro 33% a pesar de estar declarados formalmente regularizados, esos fraccionamientos, se quedan estancados al no poder proseguir el siguiente paso que es la inscripción en el registro Público de la Propiedad por la falta de estudios técnicos, y por tanto no pueden avanzar al paso definitivo que es la titulación o escrituración, dado que este instrumento técnico jurídico (el proyecto definitivo) es requisito indispensable para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Habrá que decir que de los 880 fraccionamientos dictaminados por la Prodeur, el 42%, no alcanzan la declaratoria formal de regularización por la misma causa, es decir, los municipios o las comunidades no cuentan con recursos para la realización de estudios técnicos

En lo general, el hecho de que no todos los fraccionamientos presentados a la Prodeur para dictaminación concluyan sus procesos de regularización en la primer fase, se debe a tres causas fundamentales: a) la falta de interés de los municipios por concluir sus procesos, b) el pago de las áreas de cesión para destinos que en algunos casos resultan impagables 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; c) 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 66,917 lotes regularizados, sólo un 17.6% 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 un 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 desde esa honorable instancia legislativa, se haga un llamado, para que las autonomías municipales promuevan programas de regularización y titulación de lotes

urbanos al amparo de los preceptos establecidos y que se promueva en esas honrosas instancia las modificaciones legislativas al propio Decreto con el fin de solventar las disposiciones jurídicas y mecánicas legales para su buen fin, por bien de sus ciudadanos y en aras de fortalecer la hacienda municipal. De igual modo sugiere, con respeto, que se establezca una reforma en el afán 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, como representante de los ciudadanos, debe 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, posibilite 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: existe en la actualidad una aceptación de estos procesos por sus debatientes y por la sociedad cercana a ellos, la cual no existía en el momento de su promulgación. Se utiliza ahora este poderoso instrumento jurídico, después de 7 años de su publicación, como una forma social muy novedosa del derecho al suelo y la vivienda y como un recurso consistente para que los municipios regulen la propiedad del suelo en los asentamientos espontáneos de sus municipios. Asimismo estas propiedades, ya regularizadas, entran en los inventarios nacionales y en los mercados formales inmobiliarios, lo que permite que se establezcan negociaciones crediticias sobre las resoluciones confirmadas e inscritas en el Registro Público de la Propiedad derivadas de estos procesos y, de modo paralelo, se beneficia la hacienda municipal 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.

En este momento dado la evaluación del programa de Regularización en el Estado y sus resultados, se hace imprescindible una reforma al Decreto la cual contemple, en principio una adecuación a la norma vigente: El Código Urbano para el Estado de Jalisco y la adecuación de los procedimientos ya probados para suplir sus deficiencias operativas. Del mismo modo se requiere establecer algunas modificaciones a las legislaciones estatales correlativas como lo son la Ley del Registro Público de la Propiedad y del Comercio y la Ley de Catastro, para que contemplen procedimientos ya definidos en el Decreto y cuya resolución se dificulta al ponerlos en práctica con otras dependencias estatales y municipales.

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**

Noviembre de 2012