



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 Junio de 2013 al 31 de Noviembre de 2013

**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**



PRODEUR

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. Participación en Foros y Seminarios.

3.4. Dictaminación y seguimiento.

3.5. Consolidado estatal desde el inicio del programa.

3.6. Avance en Titulación de Lotes.

3.7. Georeferenciación de los casos de regularización.

4. EVALUACIÓN DE RESULTADOS

5. NOTAS FINALES

1. ANTECEDENTES

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 por supuesto a la comunidad en general.

Para las administraciones municipales, los problemas ocasionados son: el crecimiento desordenado de sus áreas urbanas, 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 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.

Los Colonos de estos asentamientos son los más afectados ya que no tienen seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, con el riesgo latente de la pérdida de su patrimonio familiar y viven constantemente siendo objeto de extorsiones y engaños de los propietarios, desarrolladores informales y autoridades sin escrúpulos; en este contexto llegan a pagar varias veces su lote y los servicios como agua, drenaje, electricidad, pavimentos, u otros se encarecen, sumado a ello las gestiones se tornan 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



Por ello una deficiencia de la gestión pública municipal es mantener en condiciones de esa naturaleza a estos fraccionamientos dentro de su territorio ya que lo único que se demuestra con esto es la complacencia y falta de compromiso social al permitir que estos asentamientos humanos subsistan al margen de la legalidad, la falta de sensibilidad en lo humano y la impunidad con que actúan quienes fomentan su proliferación, negando a las personas sus derechos humanos o fundamentales de igualdad, seguridad jurídica, medio ambiente sano, vivienda, servicios públicos y cultura, y que forman parte del concepto de “derecho a la ciudad”

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 16,664, en octubre de 2002 el Decreto 19,580 y el 28 de julio de 2005, se publicó el Decreto 20,920 vigente hasta hoy.

En Jalisco, los casos de irregularidad tienen una datación de más de cien 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 así como la participación de las personas y comunidades en los programas sociales de vivienda digna,

La seguridad en la tenencia de la tierra es un paso importante para reducir la vulnerabilidad que provoca la situación de pobreza, sumado a esto solo como dato algunos de los programas federales en sus reglas de operación para el año 2014 condicionan su aplicación sino se acredita la propiedad pública o privada de los bienes. Una campaña de tenencia segura con buena gobernabilidad con una integración de los menos favorecidos a la economía urbana sigue siendo el desafío. La tierra urbana es muy costosa y está muy lejos del 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 **980** 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 a numerosas familias y comunidades. 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 20,920 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 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

Este Programa operativo a cargo de la Procuraduría de Desarrollo Urbano, desde la publicación del Decreto 16,664 en septiembre de 1997 y modificado en 2005, 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: 16,664, 19,580 y 20,920, 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:

2.2.1. Difundir y capacitar a los ciudadanos y a las autoridades en la aplicación del Decreto 20,920 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.

2.2.2. Emitir, el Dictamen de Procedencia para la regularización de un fraccionamiento o asentamiento humano, cuando estos cumplan con los supuestos del Decreto 20,920.

2.2.3. 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 el capítulo segundo del Decreto 20,920 relativo a la emisión de títulos de propiedad de los mismos.

2.2.4. 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.

3. ACTIVIDADES REALIZADAS Y AVANCES:

Durante el semestre de Junio a Noviembre de 2013, la **Procuraduría de Desarrollo Urbano** efectuó una serie de acciones en cumplimiento al Programa de Regularización de Asentamientos Humanos o Fraccionamientos en diversos municipios del Estado de Jalisco, las cuales consisten básicamente en la participación a reuniones de las comisiones municipales de regularización. De manera especial se inició un registro geográfico de las acciones de regularización tendiente a ubicar los fraccionamientos con objeto de promover sus procesos de urbanización progresiva y dar seguimiento a su estado dentro del procedimiento establecido por el Decreto en una base de datos universal y gráfica.

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 Junio a Noviembre de 2013, se reinstalaron 4 Comisiones Municipales de Regularización de los 11 municipios faltantes del Estado de Jalisco. De estas Comisiones reinstaladas, las 4 pertenecen a las distintas Regiones del Estado.

El total de las comisiones reinstaladas, para este trienio administrativo en los municipios es de 118, siendo 6 del Área Metropolitana y 112 de las Regiones del Estado.

Reinstalación de las Comisiones Municipales de Regularización

(Tabla 1)

MUNICIPIOS	REINSTALADOS	FALTA DE REINSTALAR
Área Metropolitana	6	1
Regiones del Estado	112	6
Total Reinstalados	118	

Participación en la reunión de las Comisiones Municipales de Regularización.

Durante el transcurso del periodo de Junio a Noviembre de 2013, se participó en 305 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 125. De igual manera se realizaron 37 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 2013, se han ejecutado 88 acciones de asesorías a funcionarios municipales y vecinos de los fraccionamientos irregulares, acudiendo a los municipios y colonias que lo solicitaron.

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

Atención a Asociaciones de Vecinos (Tabla 1)

Municipio	Fraccionamiento	Cantidad
Acatic	Tierras Coloradas	1
Ahualulco de Mercado	Arboledas	2
Amacueca	El Solar	2
Amacueca	El Cerrito	3
Atemajac de Brizuela	Los Pinos	2
Atemajac de Brizuela	San José	3
Atotonilco el Alto	La Cabaña	1
Cocula	Delegación La Saucedá	1
Cuquío	Las Peñitas	1
Etzatlán	Villas de Etzatlán	1
Etzatlán	Palo Verde	1
Jalostotitlán	Lomas Altas	1
Mazamita	El Plan	1
Pihuamo	Los Maguitos	5
Pihuamo	Los Colorados	5
San Diego de Alejandría	Campo Santo	1
San Juan de los Lagos	Rosa de Castilla	1
San Juanito de Escobedo	La Estancita	1
San Juanito de Escobedo	Camposanto	1
San Marcos	Nuevo San Marcos	1
San Marcos	El Calvario	1
San Martín de Hidalgo	El Salitre	1
San Miguel El Alto	Llano de los Conejos	1
San Miguel El Alto	Charco de Cristo	1
Tala	Megaproyecto 2000	1
Tala	Pueblo Nuevo Milenio	1
Tala	Tierra Grande	1
Talpa de Allende	El Cerrito	1
Tamazula de Gordiano	Los Contreras	3
Tamazula de Gordiano	Paso de la Loma	1
Tamazula de Gordiano	La Divina Providencia	2
Tamazula de Gordiano	Lomas del Valle	2
Tamazula de Gordiano	Vista Hermosa	3
Tamazula de Gordiano	Contla	3
Tamazula de Gordiano	La Parota	1
Tamazula de Gordiano	20 de Noviembre	2
Tapalpa	Lagunillas	3
Tecalitán	La Campana	3
Tecalitán	Los Olivos	2
Tecalitán	Lázaro Cárdenas	3
Tecalitán	Paracidaso	2

Atención a Asociaciones de Vecinos (Tabla 2)

Municipio	Fraccionamiento	Cantidad
Teoclatiiche	Mechoacanejo 1ra Etapa	1
Teocuitatlán	El Mirador	8
Tolimán	Cabecera Municipal	3
Tonaya	Caotlancillo	3
Tonila	Campestre Vista Real	5
Tonila	El Mirador	5
Tonila	Santana	4
Tototlán	Coinán	1
Tototlán	Guadalupe II	1
Tototlán	San Isidro	1
Tototlán	El Refugio	1
Tototlán	Adolfo López Mateos	1
Tototlán	Cuesta Chica	1
Tototlán	Puerta Sabino	1
Tlajomulco de Zuñiga	Tierra Grande	1
Tlajomulco de Zuñiga	Villas de San Sebastián	1
Tlajomulco de Zuñiga	El Manantial	1
Tlajomulco de Zuñiga	Lomas de Tejeda	1
Tlajomulco de Zuñiga	El Tempizque	1
Tlajomulco de Zuñiga	La Higuera	1
Tlaquepaque	Pzo Ancho	1
Tlaquepaque	El Mezquite	1
Tonalá	Los Amiales	1
Tonalá	Agua Escondida	6
Unión de san Antonio	Campestre Los Alpes	1
Zacoalco de Torres	Bugambilias	9
Zacoalco de Torres	La Hacienda	1
Zapopan	Santa Ana Tepetitlán	1
Zapopan	Prolongación Mariano Otero	1
Zapopan	El Tule	1
Zapopan	La Vinatera	1
Zapotitlán de Vadillo	Cuartel I	3
Zapotitlán de Vadillo	Cuartel II	3
Zapotitlán de Vadillo	Cuartel IV	2
Zapotitlán de Vadillo	Rancho Blanco	3
Zapotitlán de Vadillo	Chancuellar	3
Zapotitlán de Vadillo	Telacruz	4
Zapotitlán de Vadillo	San Miguel	4

Atención y asesoría



Asesoría a Vecinos de Pihuamo



Con el Presidente de The Latino Coalition



Capacitación en Talpa de Allende

En ese mismo sentido, la **Procuraduría de Desarrollo Urbano** estuvo presente como invitada especial por la asociación denominada como *THE LATINO COALITION* (TLC) con el objetivo de apoyar y orientar a la comunidad latina que vive en Estados Unidos de Norteamérica y que por cuestiones de trabajo o falta de documentos, no pueden viajar a México, de modo particular en Jalisco y que quieren invertir en negocios, o regularizar la propiedad de sus terrenos; siendo *THE LATINO COALITION* una asociación sin fines de lucro, invita a la Procuraduría para que a través de ellos se les apoye a las personas interesadas sin ningún costo

3.3.- Participación en Foros y Seminarios.

Foro Estatal Regularización de la Propiedad Urbana, Solución Hoy Visión para el Futuro.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano a través de la Dirección de Regulación y Ordenamiento de los Centros de Población participó en el *Foro Estatal Regularización de la Propiedad Urbana, Solución Hoy Visión para el Futuro*. Convocado por el Diputado José Trinidad Padilla López, presidente de la Comisión de Desarrollo Urbano de la LX Legislatura del Congreso del Estado, que tuvo verificativo el 19 de Junio de 2013 en el patio de la sede del

Congreso del Estado como resultado de la presentación de una iniciativa formulada por el Diputado Nicolás Maestro que contiene la *Ley para la Regularización de la Propiedad Urbana en el estado de Jalisco*.



Acto inaugural

En consecuencia de este lanzamiento se realizaron del 19 de junio al 19 de julio, 12 mesas de trabajo en las Regiones del Estado, con el objeto de que la ciudadanía y gobiernos municipales, tuvieran un espacio de diálogo con los diputados miembros de la Comisión de Desarrollo Urbano y expertos en materia de regularización de la tenencia de la tierra y ordenamiento territorial, en el cual se pudiera dar cauce tanto a demandas concretas ciudadanas como a resolver dudas respecto a los procesos de regularización a los que puede acceder el ciudadano del Estado de Jalisco. Para este evento, la Procuraduría de Desarrollo Urbano, coadyuvo en los trabajos que coordinó la Secretaría Técnica de la Comisión de Desarrollo Urbano del Congreso del Estado, Lic. Lizette Flores Núñez, para realización de cada una de las mesas Regionales.

1er. Foro Regional para la Regularización de Solares Urbanos y Ordenamiento Territorial

De igual manera se participó en el *1er. Foro Regional para la Regularización de Solares Urbanos y Ordenamiento Territorial*, convocado por la Comisión Especial para dar Seguimiento a la Regularización de Solares Urbanos en las Zonas Metropolitanas del País, de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, el cual se verificó los días viernes 9 y sábado 10 de agosto de 2013.

La intención del Foro fue consultar a expertos en la regularización para poder orientar, con un sentido preponderantemente técnico y social las acciones de la Comisión en cada una de las regiones del País, a efectos de consolidar una política nacional consistente tanto en lo que puede significar para el ámbito legislativo como en la constitución de políticas públicas en el marco de actuar del Ejecutivo.

El evento se llevó a cabo en el auditorio de la Universidad del Valle de México, Campus Zapopan, y el acto inaugural se efectuó con la presencia del Mtro. Héctor López Llerenas, Rector anfitrión y el Dip. Luis Alberto Villareal, presidente de la junta de coordinación política de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión, así como con el Dip. Omar Borboa, Presidente de la Comisión Especial para dar Seguimiento a la Regularización de Solares Urbanos en las Zonas Metropolitanas; los miembros de la Comisión Especial: Dip. Ma. Teresa Jiménez y Dip. Ángel Vidal, el Dip. Luis Guillermo Martínez Mora del X Distrito local y el Ing. y Lic. Gabriel Ibarra Félix, Procurador de Desarrollo Urbano, quien participó con la Conferencia Magistral de apertura: *“La Regularización de los Asentamientos Humanos: Constitucional, federal, estatal y municipal”*.

El panel de diálogo cuya conducción estuvo a cargo del Arq. Gerardo Monroy Ramírez de Arellano abordó la temática *“Perspectivas sobre Impacto del Ordenamiento Territorial y la Regularización de Suelo Urbano”*, en el que participaron la Diputada Federal Lic. Roxana Nuño, del Estado de Puebla, el Dip. Omar Borboa, Presidente de la Comisión Especial, el Lic. José Luís Cuellar Garza, Delegado de la SEDATU en el Estado de Jalisco, el Ing. José Manuel Aguilar Mendoza, Delegado de la CORETT en Jalisco, el Ing. Javier Michel Menchaca, Ex-Presidente de CANADEVI Delegación Jalisco, el Lic. Javier Alejandro Macías Preciado, del Colegio de Notarios de Jalisco, el Lic. Guillermo Ron Siordia, Consultor y experto en materia de propiedad y la Maestra Blanca García Ramírez, Coordinadora de la Maestría en Desarrollo Urbano del Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño de la Universidad de Guadalajara.



En la UVM

El Foro concluye con la necesidad de buscar el desarrollo de las ciudades para poder tener ciudades ricas que reduzcan la pobreza. Y para poder lograr que suceda esto, se requieren ciertas condiciones, una de ellas es lograr la “Riqueza de las Ciudades” a través de la regularización de la tierra urbana, esto contribuiría a mejorar la calidad de vida y al fortalecimiento de las haciendas municipales.

En ello estriba la importancia de la realización de estos foros, ya que para lograr la Regularización y Ordenamiento Territorial es esencial la intervención y coordinación de distintas instancias de gobierno, como lo son la Federal,

Estatad y el Municipio, así como realizar las modificaciones legislativas necesarias, los puntos relevantes de la conclusión:

1. Ampliación del alcance de la regularización que incluya propiedad social, privada y ejidal;
2. Difundir las prácticas exitosas que existen en nuestro país;
3. Crear una comisión ejecutiva por estado para resolver el tema del suelo irregular encabezado por los integrantes de la Comisión Especial;
4. Que se genere y apliquen los recursos necesarios para la Medición, Elaboración de cartografía básica estudios técnicos y Titulación;
5. Establecer los mecanismos para la Planeación y el Ordenamiento Territorial, como esquemas de planeación mínima para los gobiernos locales;
6. Realizar un diagnóstico general y programa piloto en el Estado.

VI Seminario Internacional de la Cátedra Unesco-Iteso en Gestión Social del Hábitat

El equipo de la Dirección y Ordenamiento de los Centros de Población encargados del programa de Regularización mediante el Decreto 20,920 del Congreso del Estado, acompañando al Procurador, participaron en el el *VI Seminario Internacional de la Cátedra Unesco-Iteso en Gestión Social del Hábitat*, celebrado los días 29 y 30 de agosto de 2013, quienes además de asistir a las conferencias magistrales dictadas por el Arq. Enrique Ortiz de HIC, el Dr. Germán Solinís de la UNESCO, el Dr. Mark Tewdwr-Jones, profesor de planeación urbana y miembro de la Global Urban Research Unit, Newcastle University y el Arq. Julio Dávila profesor de políticas urbanas y desarrollo internacional y Director de la Development Planning Unit, University College London, participaron en las mesas de trabajo organizadas para el debate de los temas de interés del Seminario.

En la **Procuraduría de Desarrollo Urbano**, recayó la organización y puesta en marcha de la mesa temática *“Construyendo el Derecho a la Ciudad”*, coordinada por el Dr. Enrique Ortiz Director de Habitat International Coalition, A.L. (HIC), en la que participaron entre otros el Lic. Fernando Chávez Delgadillo. Estudiante de la Maestría en Políticas Públicas y ex director de Apoyo Municipal de la SGG del Gobierno del Estado; Guadalupe Morfin Otero, académica del Iteso y ex Comisionada de Derechos Humanos del Estado de Jalisco; Andrea Fellner Grassman, Jefa del Departamento del Hábitat y Desarrollo Urbano; Dr. Gerardo Pérez, profesor DHDU del Iteso, el Arq. Jesús Velazco Orozco. Presidente del Colegio de Profesionales de la Arquitectura y el Desarrollo Urbano: Alarife; el Mtro. Gerardo Cano Díaz. Profesor DHDU/Cátedra Unesco Iteso y el Dr. Raúl Díaz Padilla, Responsable de la Cátedra Uneso-Iteso, quien fue el organizador del evento.

En dicha mesa se expuso y se abordó la discusión en torno a cómo de la carta mundial del Derecho a la ciudad se derivan nuevos instrumentos que van modelando este reclamo social, como un nuevo derecho para la formulación de sus bases jurídicas y sociales y, se expusieron los ejemplos de otros países y ciudades como lo son el reconocimiento como derecho fundamental a la ciudad en la Constitución Política de Ecuador, el Estatuto de la Ciudad en Brasil y la Carta de la Ciudad de México. Y cómo, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, pareciera retroceder en estos avances.

Se revisó la carencia de una política en Jalisco que impulse este nuevo orden de derechos y se expuso que el derecho al suelo y la vivienda digna es parte del Derecho a la Ciudad, motivo por el que se debe impulsar la regularización del suelo en el Estado y en el País.

1er. Seminario Internacional de Renovación Urbana

Participación en el *1er. Seminario Internacional de Renovación Urbana*, convocado por la Alcaldía Mayor de Bogotá, la Alcaldía de Los Mártires y la Universidad de la Gran Colombia, los días 10 y 11 de Octubre, con las ponencias *Renovación Urbana y Normatividad*, dictada por el Arq. Irving Gerardo Monroy Ramírez de Arellano, Director de Ordenamiento de los Centros Población y *Transformación de la Ciudad y Derechos Fundamentales*, dictada por el Ing. y Lic. Gabriel Ibarra Félix, Procurador de Desarrollo Urbano, en las que se expuso las experiencias sobre el tema de regularización en el Estado de Jalisco. El seminario permitió escuchar propuestas y análisis en torno a la renovación urbana de ponentes de México, Argentina, Brasil, Chile y Colombia.



5to Congreso Internacional



5to Congreso Internacional



Seminario Internacional de Renovación Urbana

Los gastos de transportación y estadía en la ciudad de Bogotá de los funcionarios participantes, estuvieron a cargo de las instituciones convocantes, cuyo requisito fue presentar una ponencia de acuerdo al temario enviado, las cuales fueron aceptadas.

Foro-Taller Internacional por el Derecho a la Ciudad.

Los días 17 y 18 de octubre, la Procuraduría de Desarrollo Urbano de Jalisco, fue invitada a participar en el *Foro-Taller Internacional Por el Derecho a la Ciudad*, convocado por Hábitat International Coalition, América Latina (HIC)

La intención del Foro-Taller fue actualizar y profundizar el proceso regional e internacional de debate sobre los contenidos y estrategias del Derecho a la Ciudad con el fin de volver a dar impulso al proceso a nivel global y avanzar en el reconocimiento y en la realización de este derecho a diferentes escalas.



Taller Foro Internacional por el Derecho a la Ciudad



Taller Foro Internacional por el Derecho a la Ciudad



The Latino Coalition

En particular se busca la incorporación de una plataforma relacionada a este derecho en la nueva Agenda Internacional Urbana que se construirá en el proceso de la Conferencia sobre los Asentamientos Humanos–Hábitat III (2016), en la estructuración de observatorio internacional del derecho a la ciudad, en este taller internacional que se realizó en México en Octubre de 2013, y en el Encuentro internacional sobre el Derecho a la Ciudad que se realizará en mayo de 2014 en la ciudad de São Paulo, Brasil.

En el participaron el Procurador de Desarrollo Urbano y el Director de Regulación y Ordenamiento de los Centros de Población de la Prodeur, aportando la experiencia sobre regularización del suelo en propiedad privada bajo los lineamientos establecidos en el Decreto 20,920, del Congreso del Estado.

De lo obtenido en este Foro-Taller, se destaca la importancia que tendrá en la próxima Conferencia internacional sobre Asentamientos Humanos de Hábitat III, sobre el Derecho a la Ciudad el tema de la regularización del suelo y de mecanismos análogos a los que ya experimentamos en Jalisco como tema internacional.

5o Congreso Internacional en Investigación, Desarrollo y calidad de Vida.

El 30 y 31 de Octubre, a invitación de la Universidad de la Gran Colombia, se participó en el *5o Congreso Internacional en Investigación, Desarrollo y calidad de Vida*, en Bogotá Colombia, aportando dos ponencias *Renovación Urbana y Normatividad*, dictada por el Director de Ordenamiento de los Centros Población de esta Procuraduría y *Transformación de la Ciudad, Derechos Fundamentales y Regularización del suelo Urbano*, dictada por el Ing. y Lic. Gabriel Ibarra Félix, Procurador de Desarrollo Urbano, mismas que tuvieron réplica a invitación de la Universidad Popular del Cesar, la Universidad de la Gran Colombia en Valle Dupar y otros grupos convocantes de entre los que destaca la Corporación Gestión del Recurso Social y Humano (GERS) y el Instituto Municipal de las Mujeres de Guadalajara. En el participaron la Regidora de Guadalajara Verónica Flores Pérez y la Diputada Yolanda Rodríguez Ramírez del Congreso del Estado de Jalisco y la Mtra. Rosa María Castillero, Directora del Instituto Municipal citado entre otros ponentes locales.

Previo al Congreso fuimos invitados a un coloquio para intercambio de experiencias en la Universidad Nacional Abierta y a Distancia (UNAD), en Bogotá, donde se suscribió la intención de firmar un convenio de colaboración para la capacitación en materia de ordenamiento del territorio y regularización del suelo.

Participación en foros



Panel Universidad del Cesar en Valle Dupar



Coloquio UNAD , Bogotá



Universidad Popular del Cesar en Valle Dupar

De este último encuentro se suscribieron convenios de colaboración académica y capacitación para distintos temas comunes, que en el futuro rendirán frutos para la mejor capacitación de los servidores públicos de esta institución.

3.4.- Dictaminación y Seguimiento.

Durante el periodo de Junio a Noviembre de 2013 se emitieron **73** dictámenes de procedencia para igual número de fraccionamientos irregulares, de los cuales 18 son de 3 municipios del Área Metropolitana de Guadalajara, y 55 de 23 municipios de las Regiones del Estado, permitiendo el inicio del proceso de regularización de 8,977 lotes en 325 hectáreas, de ellos, 1,882 lotes con una superficie de 45 hectáreas, se encuentran ubicados en el Área Metropolitana de Guadalajara, y 7,095 lotes en 280 hectáreas en los municipios de las Regiones del Estado, tal como se muestra en las tablas que se exponen a continuación (tablas 4, 5 y 6).

Fraccionamientos con Dictamen de Procedencia en el Área Metropolitana
(Tabla 4)

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	Superficie Has.	No. de Lotes
Guadalajara	Antiguo Tetlán (J. Eleuterio Gz)	0.12	8
Guadalajara	Antiguo Tetlán (Privada Rafael Serrano)	0.38	34
Guadalajara	Las Huertas	0.10	12
Guadalajara	Alameda Propietario Ramón Coequera López	0.11	12
Guadalajara	Panoramica de Huentitán	1.86	40
Guadalajara	Apolonio M. Aviles	0.20	11
Guadalajara	Callejón Volcán Los Andes	0.35	4
Tlaquepaque	El Camino III Col. El Morito	1.63	47
Tlaquepaque	Pozo Ancho San Martín de la Flores de Abajo	0.79	33
Tlaquepaque	El Mezquite Plan de Oriente	1.23	40
Zapopan	El Carrizo y El Sauz (Lomas del Batán)	9.77	540
Zapopan	Ramón Corona (Jocotán)	0.07	8
Zapopan	Allende 64 (Jocotán)	0.19	18
Zapopan	Ejido Los Belenes en Río Blanco	1.27	11
Zapopan	Parcela 110 Z0 P9/9	3.93	175
Zapopan	Colinas del Río	10.36	340
Zapopan	El Tule	0.85	50
Zapopan	Colinas de San Miguel	11.66	499
Totales		45	1,882

**Fraccionamientos con Dictamen de Procedencia en las Regiones del Estado
(Tabla 5)**

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	Superficie Has.	No. de
Ahualulco de Mercado	Arboledas	2.59	137
Ameca	segunda de los Mazquitez	2.69	100
Ameca	Los Girasoles	1.94	56
Arandas	La Peñita Sección III	0.70	30
Chiquistlán	Delegación de Jalpa	48.61	300
El Grullo	Laureles (El Alamo)	3.52	170
El Grullo	Tulipanes	9.39	93
Encarnación de Díaz	20 de Noviembre	0.23	6
Encarnación de Díaz	El Rramalazo	0.89	13
Encarnación de Díaz	Felipe Ramírez II	1.20	12
Encarnación de Díaz	El Jaralillo	0.33	6
Jocotepec	Magisterial	8.46	222
La Huerta	Brisas del Mar	6.00	173
La Huerta	Preparatoria	0.41	12
La Huerta	San Francisco	11.00	75
Lagos de Moreno	Predio Urbano en Boulevard Crozo y Jiménez N°	0.01	1
Mexicacán	San Nicolás	1.95	77
Mexicacán	Comunidad de Chimaliquin de Arriba	0.73	24
Puerto Vallarta	Ampliación Magisterio Delegación Coapinole	1.38	34
Puerto Vallarta	Volcanes de la Montaña	4.84	155
Puerto Vallarta	El Mangal	17.80	643
Puerto Vallarta	Riviera Santo Domingo Parcela 569	5.29	198
Puerto Vallarta	Campestre San Nicolás	6.59	341
Puerto Vallarta	Los Lagos Parcela 63	8.82	219
Puerto Vallarta	Campestre Volcanes Parcela 98	3.65	167
Puerto Vallarta	Vista del Mar	2.86	47
Puerto Vallarta	Rancho Nacar	14.45	460
Puerto Vallarta	El Encanto Parcela 140	4.16	187
Puerto Vallarta	Lomas del Valle Parcela 184	7.06	346
Puerto Vallarta	Campestre El Colorado Parcela 10	3.44	88
Puerto Vallarta	Valle Dorado Parcela 17	11.92	437
Puerto Vallarta	La Palma Cuata	4.73	209
San Juan de los Lagos	Colonia Villa	3.36	219
San Martín de Hidalgo	Las Palmas Poblado El Salitre	2.17	27
Tala	Megaproyecto 2000	13.68	734
Tala	Tierra Blanca	8.16	223
Tapalpa	Lagunilla	18.47	172
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces Fracción Salvador Mendoza Maciel	1.08	26
Tepatitlán de Morelos	Pozo del Monte IV Fracción Herederos de Adolfo	0.47	23
Tequila	Magisterio de Tequila	1.36	51
Tototlán	Guadalupe II Comunidad Nuevo Refugio	3.69	37
Villa Hidalgo	Bugambillas	1.72	68
Villa Hidalgo	Tepusco 4ta Sección	0.31	12
Villa Hidalgo	Balcones del Alto	0.72	72
Villa Hidalgo	La Villita 12va Sección	0.04	4
Villa Hidalgo	Tepusco 3ra Sección	0.19	7
Villa Hidalgo	Centenario	0.11	5
Yahuatlaca de González Gall	El Ranchito II	2.15	12
Yahuatlaca de González Gall	El Ranchito	13.49	95
Yahuatlaca de González Gall	San Antonio	0.70	11
Yahuatlaca de González Gall	Avila S.	0.85	16
Yahuatlaca de González Gall	Barranquitas	0.42	14
Zacoalco de Torres	Bugambillas II	3.25	95
Zapotitlán de Vadillo	Chancuellar	3.30	34
Zapotitlán del Rey	Deportistas	3.00	100
Totales		280	7,095

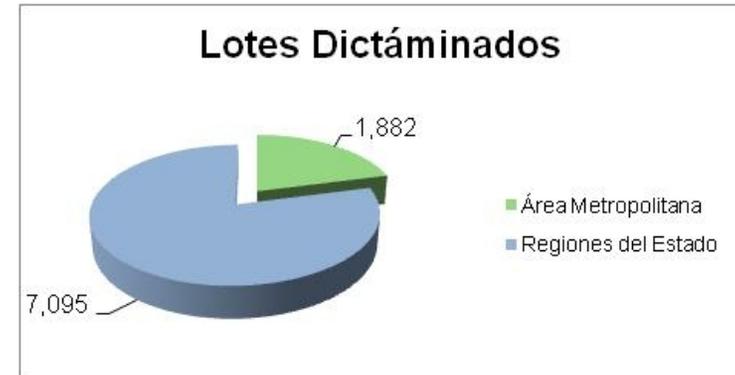
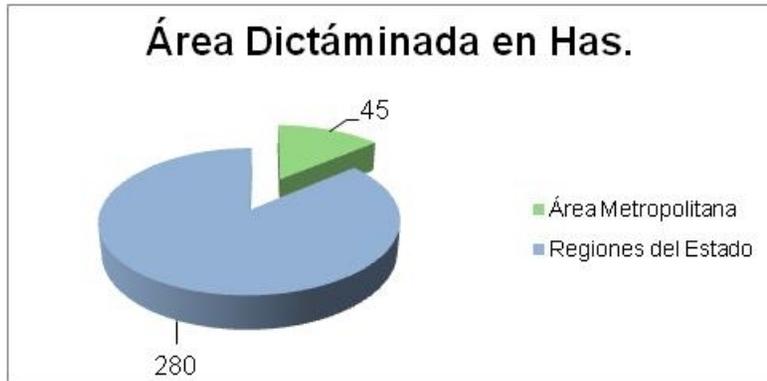
RESUMEN

(Tabla 6)

Dictáminados	Hectáreas	Lotes	Municipios	Fraccionamientos
Área Metropolitana	45	1,882	3	18
Regiones del Estado	280	7,095	23	55
Total	325	8,977	26	73

Gráficas de los Dictámenes Emitidos

(Gráficas 1 y 2)



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 46 fraccionamientos, los cuales 11

corresponde al Área Metropolitana y 35 de ellos pertenecen a las distintas Regiones del Estado, como lo muestra la tabla siguiente:

Acuerdos de Aprobación de la Comur

(Tabla 7)

Aprobados por Comur	Hectáreas	Lotes	Municipios	Fraccionamientos
Área Metropolitana	30.76	1,295	2	11
Regiones del Estado	221.64	5,231	12	35
Total	252.40	6,526	14	46

Lo que significa que, en este periodo, de los 73 fraccionamientos o asentamientos humanos dictaminados por la PRODEUR, sólo 46 alcanzaron el siguiente escaño en su proceso regulativo. Algunos son los mismos dictaminados en el presente periodo, algunos otros, 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, realicen las validaciones de campo, elaboren los proyectos definitivos de urbanización de acuerdo a las disposiciones del artículo 13 del Decreto 20,920, 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 31 Declaratorias de Regularización para el mismo número de fraccionamientos o asentamientos humanos, de los cuales 30

correspondieron a las distintas regiones del Estado y 1 al área metropolitana de Guadalajara, dando un total de 11 municipios que aprobaron dichos acuerdos.

Declarados Regularizados

(Tabla 8)

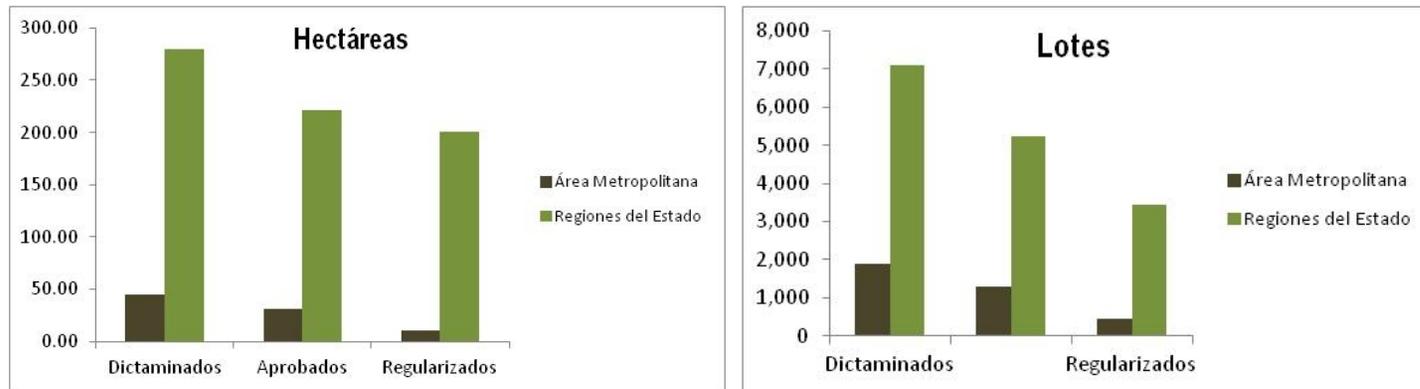
Regularizados	Hectáreas	Lotes	Municipios	Fraccionamientos
Área Metropolitana	10	464	1	1
Regiones del Estado	201	3,440	10	30
Total	211	3,904	11	31

Lo que da como resultado directo a 3,904 familias que se benefician de este proceso y la incorporación de 211 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.

Gráficas

(Gráficas 3 y 4)



3.5.- Consolidado Estatal del programa desde su inicio.

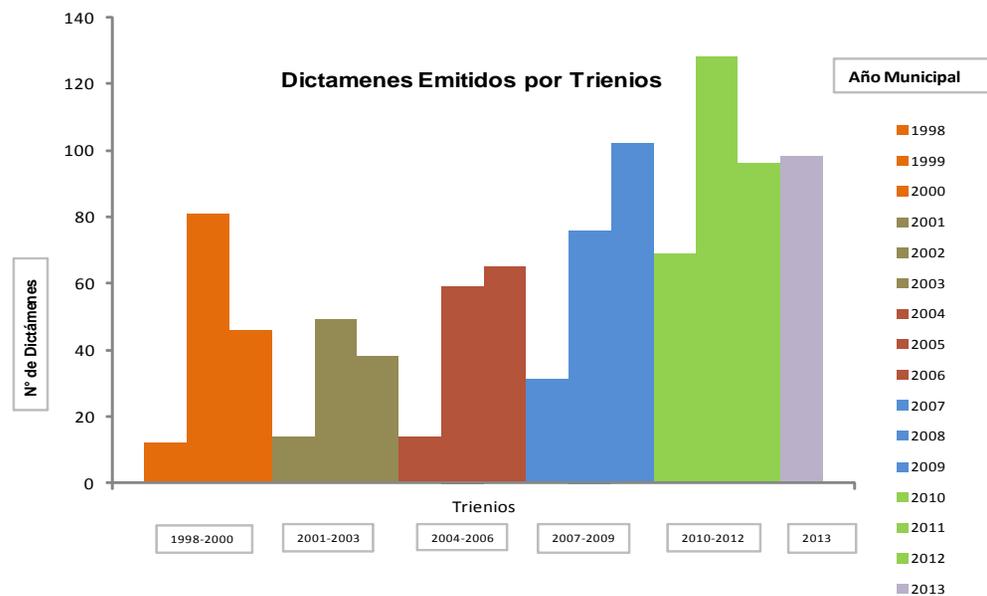
El programa de regularización de asentamientos humanos que ha establecido la Procuraduría de Desarrollo Urbano desde el inicio de los decretos de regularización muestra números, en general reveladores, ya que a pesar de los esfuerzos de este organismo y de los municipios que emprenden sus procedimientos 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 1998-2013

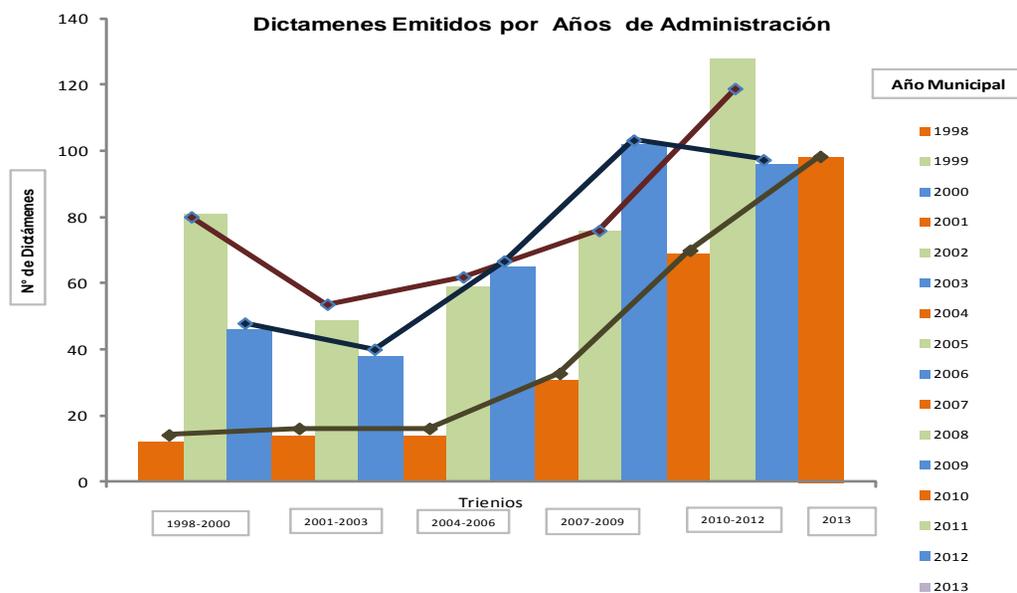
(Gráfica 5)



Se puede observar en la gráfica 5, una tendencia creciente de las dictaminaciones de modo general, las cuales en números reales son de 12 en 1998 y 98 en el 2013. 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.

COMPARATIVA DE DICTÁMENES POR AÑOS DE CADA TRIENIO DE LAS GESTIONES ADMINISTRATIVAS MUNICIPALES 1998-2013

(Gráfica 5-A)



En la gráfica 5-A, resaltamos las tendencias que claramente se dan en el primer año (marrón), segundo año (verde claro) y tercer año de las gestiones municipales (azul), mostrando sus propias evoluciones. Aunque en el primer año

de gestión municipal las acciones de regularización, por lo general son las más bajas en todos los municipios, aun así, estos manifiestan un claro incremento. En los segundos años, los municipios se activan (tres de cinco períodos) y por lo regular, son las que más expedientes para dictámenes de regularización producen y por último declinan en su actividad al término de su gestión (tres de cinco). Lo que implica que los resultados de la Dictaminación de Procedencia emitida por la Procuraduría de Desarrollo Urbano, están en función de estas tendencias.

No obstante, en el transcurso de estos 16 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 profeso emanadas del ejecutivo estatal: Se han expedido **980** Dictámenes de Procedencia municipales para la regularización de fraccionamientos; y derivados de ellos 980 proyectos definitivos o planes parciales de urbanización tendientes a la regularización de predios en los distintos municipios del Estado; se han celebrado 1,002 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 **980** dictámenes de procedencia.

- ❖ El área total de los fraccionamientos dictaminados es de **5,568** Ha.
- ❖ El total de lotes en fraccionamientos dictaminados es de **140,013** lotes.
- ❖ Estimamos que se han beneficiado aproximadamente a **532,049** personas con la dictaminación.

Han concluido su proceso de regularización, desde el inicio del programa **583** fraccionamientos.¹

¹ Las inconsistencias que pudieran existir de datos (sumas de periodos anteriores), se explica debido al retraso con que algunos municipios informan de sus acciones de regularización. El criterio es registrar en la fecha de la acción no en la fecha de recibida la información, de tal suerte que los acumulados pueden cambiar.

- ❖ El área total de los fraccionamientos regularizados es de **3,287 Ha.**
- ❖ El total de lotes en fraccionamientos regularizados es de **75,803** lotes.
- ❖ Estimamos que se han beneficiado a **288,051** personas con la regularización.²

3.6. Avance en la titulación de lotes

En este período, de Junio a Noviembre de 2013, en la Totalidad del Estado se presentan los siguientes avances y resultados en cuanto a la titulación; se emitieron **2,027** dictámenes de acreditación de titularidad, lo que derivó en la entrega de **1,755** títulos de propiedad con sus respectivas resoluciones, de los cuales **1,614** se entregaron en 67 fraccionamientos de 19 municipios de las regiones del estado y **141** títulos correspondieron a 22 fraccionamientos de 1 municipio del Área Metropolitana.



En el Área metropolitana de Guadalajara se realizó la entrega de títulos del municipio de Zapopan con 141 títulos en 22 fraccionamientos, como se muestra en la siguiente tabla:

² La estimación es un promedio de habitantes por vivienda tomado del Censo de Población y Vivienda de 2010 (3.84), en las zonas urbanas es menor y en algunas zonas rurales ligeramente mayor.

Fraccionamientos con Títulos entregados en el Área Metropolitana

(Tabla 9)

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	N° de Títulos Entregados
Zapopan	El Tigre I	6
Zapopan	Los Colorines	1
Zapopan	Ejido Zapopan Parcela 15	2
Zapopan	El Fresno I	2
Zapopan	El Zapote	8
Zapopan	Fundo Legal Venta del Astillero	27
Zapopan	Héroes Nacionales	8
Zapopan	Jardines de la Enramada	7
Zapopan	Jardines de Santa Ana I	1
Zapopan	Jardines de Santa Ana II	5
Zapopan	Jardines del Porvenir	10
Zapopan	Jardines del Vergel Anexo	5
Zapopan	Jardines de San Antonio Anexo	4
Zapopan	Juan Gil Preciado	4
Zapopan	Loma chica	4
Zapopan	Lomas de Tesistán	1
Zapopan	Praderas de San Antonio	3
Zapopan	Rinconada San Antonio	7
Zapopan	Roberto Orozco	10
Zapopan	Los Mirasoles	9
Zapopan	Privada del Arroyo	4
Zapopan	Ejido Zapopan Parcela 17	13
Total de Títulos Entregados		141

En las Regiones del Estado se hicieron entrega de títulos de propiedad de lotes durante el presente período a los siguientes municipios:

Fraccionamientos con Títulos entregados en las Regiones del Estado (Tabla 10)

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	N° de Títulos Entregados
Amacueca	El Solar	52
Amacueca	El Cerrito	21
Atotonilco El Alto	La Cabaña	35
Ayotlán	El Rosario	25
Chiquilistlán	Centro de Población	100
Chiquilistlán	Centro de Población	120
Cuquío	Ejido El Carril	8
Cuquío	Ejido La Bodega	15
Cuquío	Ejido Puente Viejo	8
Cuquío	La Primavera	1
Cuquío	Las Palmas	35
Cuquío	Los Gigantes	1
Cuquío	Los Palmitos (Las Casitas)	40
Cuquío	Nuevo Cuquío	13
Ejutla	Fundo Legar Cabecera Municipal	36
El Grullo	La Primavera	67
El Grullo	El Cerrito de la Capilla	40
Encarnación de Díaz	El Coecillo Delegación Los Sauces	11
Encarnación de Díaz	El Rangel	3
Encarnación de Díaz	El Refugio	1
Encarnación de Díaz	El Salvador	22
Encarnación de Díaz	Independencia por calle Independencia	1
Encarnación de Díaz	Las Flores	4
Encarnación de Díaz	Nicolás Zapata	20
Encarnación de Díaz	Río de los Lomelines	4
Encarnación de Díaz	San Antonio	5
Encarnación de Díaz	Santa María Transpontina	6
Jamay	El Trompo (Isidoro López)	1
Jamay	El Trompo III (Jesús López)	3
Jamay	El Carretero de Adolfo Zamora	8
Jamay	Domingo Hernández	2
Jamay	San Isidro (Ma. Gloria Godinez) 2da Etapa	15
Jamay	El Trompo IV (Javier López)	72
La Huerta	Bugambilias	21

Municipio	Nombre del Fraccionamiento	N° de Títulos Entregados
Lagos de Moreno	La Adelita	5
Lagos de Moreno	San Miguel Norte	2
Lagos de Moreno	Alcaldes de Gilberto Calvillo Vqz	2
San Gabriel	San Isidro	67
Talpa de Allende	Playas del Pozonextle	156
Tamazula de Gordiano	Paso de la Loma	31
Tepatitlán de Morelos	Campos Eliseos	6
Tepatitlán de Morelos	El Colorín	8
Tepatitlán de Morelos	El Pedregal (Maurilio Pérez)	2
Tepatitlán de Morelos	El Saltillo	14
Tepatitlán de Morelos	Loma Linda	1
Tepatitlán de Morelos	San Gabriel	3
Tepatitlán de Morelos	San Miguel	1
Tepatitlán de Morelos	Jardines de Tapa II	9
Tepatitlán de Morelos	Loma Dorada	15
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de Arriba (Silvestre Pérez C)	4
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de Arriba (J. de Jesús Esquivias)	4
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de Arriba (Rosa Martín Navarro)	8
Tepatitlán de Morelos	Pozo del Monte y Crucita	1
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de Enmedio (J. Refugio Medina)	3
Tepatitlán de Morelos	Los Sauces de Arriba (Ramón Murillo M)	1
Tepatitlán de Morelos	Potrero el Galván (Pablo Dmgz Sepúlveda)	7
Villa Hidalgo	Bugambilias	68
Villa Hidalgo	Balcones del Alto	72
Villa Hidalgo	La Villita 12va Sección	4
Villa Hidalgo	Tepusco 3ra Sección	7
Villa Hidalgo	Centenario	5
Villa Hidalgo	Tepusco 4ta Sección	12
Villa Purificación	San Roque	14
Villa Purificación	Juan Fernández de Hajar	110
Zacoalco de Torres	Bugambilias	97
Zapotitlán de Vadillo	Telcruz	37
Zapotitlán de Vadillo	Colonia Las Cruces	22

Total de Títulos Entregados

1614

RESUMEN

(Tabla 11)

Zona	Municipios	Fraccionamientos	N° de Títulos Entregados
Área Metropolitana	1	22	141
Regiones del Estado	19	67	1,614
Total	20	89	1,755



Entrega de títulos en Zapopan



Entrega de títulos en Zapopan



Entrega de títulos en Zacoalco de Torres

En las Regiones del Estado se hizo la entrega de 1,614 títulos en 67 fraccionamientos regularizados de 20 municipios con un beneficio directo para 8,979 familias. Los municipios que titularon son: Amacueca con 73; Atotonilco El Alto 35; Ayotlán 25; Chiquilistlán 220; Cuquio 121; Ejutla 36; El Grullo 107; Encarnación de Díaz 77; Jamay 101; La Huerta 21; Lagos de Moreno 9; San Gabriel 67; Talpa de Allende 156; Tamazula de Gordiano 31; Tepatitlán de Morelos 87; Villa Hidalgo 168; Villa Purificación 124; Zacoalco de Torres 97 y Zapotitlán de Vadillo con 59.

Con la emisión de estos **1,755** 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. El decreto 20,920 entró en vigor en junio de 2005, durante estos 8 años se han recibido cerca de 20,000 solicitudes para titulación de lotes en las distintas municipalidades. De ellas se han formulado **19,316** dictámenes de acreditación de titularidad con sus respectivas publicaciones que han resultado en **15,377** Títulos de propiedad consecuencia de las Resoluciones otorgadas por sus municipios.

3.7. Georeferenciación de los casos de Regularización

Inventario georeferenciado del decreto 20920.

La **Procuraduría de Desarrollo Urbano** está realizando un trabajo de registro de las acciones de regularización con el objeto de contar con información sistematizada este rubro; Identifica los polígonos incluidos en el inventario de las acciones que se realizan para el proceso de la regularización de asentamientos humanos en propiedad privada, de conformidad con el decreto 20,920 del Congreso del Estado de Jalisco. Los datos de los fraccionamientos vinculados con el polígono de aplicación, facilitar la información para conocer los avances del programa.

Se realiza una capa de información por municipio, que contenga la geometría de polígono de cada área del asentamiento humano en proceso de regularización, el cual se vincula con la tabla de la base de datos del inventario de acciones del decreto 20,920.

Cada asentamiento cuenta con un identificador consecutivo, en la base de datos se capturan los datos de identificación, número de lotes, superficie del polígono y fecha de las etapas del proceso de regularización. La georeferenciación mejora la calidad y certeza de la identidad y localización de los predios dictaminados en el proceso, lo cual nos permite identificar posibles duplicidades.

En la actualidad se cuenta con el registro completo de los fraccionamientos dictaminados por la Procuraduría, mismo que se encuentra a la disposición de investigadores o de cualquier ciudadano que lo solicite.

4. EVALUACIÓN DE RESULTADOS

De la información anterior podemos concluir que:

1. En el procedimiento para la regularización administrativa de asentamientos humanos, la **Procuraduría de Desarrollo Urbano** ha dictaminado en total 980 fraccionamientos, de los cuales 583 han sido declarados regularizados, es decir el sólo el 59.5% de ellos han concluido esta primer fase de regularización.

Desde nuestra perspectiva se debe a tres causas fundamentales:

- a) La falta de recursos técnicos y económicos para implementar los trabajos para elaborar levantamientos topográficos y proyectos definitivos de urbanización donde se incluyen los planos de lotificación;
- b) La aportación de las áreas de cesión para destinos, que resulta imposible o muy gravosa para los vecinos. Ante estas condiciones, en los Ayuntamientos del Área Metropolitana de Guadalajara y algunos otros municipios, se otorgan beneficios fiscales en sus Leyes de Ingresos, para reducir la excesiva carga económica que implica el cumplimiento de este concepto, pero ello no es en la mayoría de los municipios del Estado, por lo que se requiere una revisión y actualización del marco legal y;
- c) Las limitaciones del personal administrativo municipal que se dispone para integrar los expedientes administrativos, realizar los trabajos de campo, elaborar los proyectos definitivos de urbanización y emitir sus respectivas declaratorias de área urbanizada mediante la regularización.

2. En la fase de titulación, se han dictaminado por la **Prodeur** 140,013 lotes, de los cuales 75,803 (54%) han sido declarados regularizados y apenas 15,377 (11%) se han titulado con los beneficios del Decreto 20,920. Si la dimensión comparativa de los lotes titulados se establece a partir de aquellos que ya se regularizaron, la proporción sigue siendo exigua: sólo el 20% de éstos últimos han obtenido su título de propiedad municipal.

La estadística nos deja ver el enorme trabajo que las municipalidades de Jalisco tienen por delante; habría un universo, en las condiciones actuales, de 124,636 lotes por titular en todo el Estado.

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, no está a la zaga respecto al encargo que le ha encomendado el Congreso del Estado en materia de regularización, por el contrario; ha venido siendo actora primordial en este proceso: difunde el Decreto 20,920, capacita funcionarios públicos en la materia, asesora a vecinos y comunidades en torno a la legalidad de su patrimonio, promueve las acciones de regularización del suelo de propiedad privada y dictamina la regularización de fraccionamientos y títulos de propiedad, en un marco que posibilita a los municipios actuar en un complejo de legalidad amplio y sólido para fortalecer sus catastros y su hacienda y contribuye de modo decisivo a la legalización del patrimonio de las familias del Estado. El proceso integral de la regularización no depende de esta instancia. La estadística demuestra que la parte correspondiente a los municipios, se rezaga, y ello no es, en ocasiones culpa éstos últimos sino de la falta de una política pública integral, en el Estado que logre este propósito.

5. NOTAS FINALES

La Procuraduría de Desarrollo Urbano, manifiesta su congratulación por el esfuerzo legislativo del Diputado Nicolás Maestro Landeros por su iniciativa para la promulgación del la *Ley para la Regularización de la Propiedad Urbana en el estado de Jalisco*, propuesta a esa asamblea legislativa el 25 de abril de 2013, la cual propone derogar el diverso ordenamiento del Decreto 20,920, para darle categoría de Ley, y con ello resolver las deficiencias que este instrumento jurídico ha presentado en su aplicación, para hacerlo acorde con el sistema legislativo vigente en el Estado y concordante con las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicadas en el *Diario Oficial de la Federación* el 10 de junio de 2011, que no son solamente de forma, sino que afectan al núcleo central de comprensión de los derechos fundamentales del hombre y la mujer en el País.

Del mismo modo celebra que la Comisión de Desarrollo Urbano de la LX legislatura del Estado, presidida por el Diputado José Trinidad Padilla López, haya aprobado ya el dictamen que contiene los términos sustantivos de tal iniciativa, la cual una vez aprobada por el pleno, pueda brindar los frutos esperados en beneficio de las familias jaliscienses y resulte un instrumento de ordenamiento del territorio y las haciendas de los municipios del Estado.

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

Diciembre de 2013