

# ACTA DE ASAMBLEA PARA LA REINSTALACIÓN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN



En el municipio de Mexiacaán, Jalisco, a los 23 días del mes de Julio de 2013, siendo las 11:00 horas, en el local que ocupan las oficinas del H. Ayuntamiento se procedió a la celebración de la sesión de la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en predios de propiedad privada a que convocó el H. Ayuntamiento Constitucional del lugar por conducto de su Presidente, sujetándola a la orden del día que se dio a conocer en la convocatoria, teniendo como único asunto a tratar el de la **Reinstalación de la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos**, y cuyos puntos han quedado totalmente satisfechos, tal como lo establece el Artículo 6 del **Decreto 20,920** emitido por el H. Congreso del Estado de Jalisco, con fecha 8 de Julio del 2005 y publicado en el periódico oficial *El Estado de Jalisco* el 28 de Julio del mismo año.

Se contó con la presencia de las personalidades, cuyos nombres, cargos o representaciones son los siguientes:

César de la Torre Cornejo Pinedo  
Arg. Melchior Fco. López Estrada  
Hermelinda Torres R  
Daniel Estrada Jauregui  
Lic. María de Jesús Villalobos Robles  
Lic. Mónica López García

Regidor Francisco PAUL  
Comisionado del Procurador de Desarrollo Urbano  
SECRETARÍA GENERAL  
Directora de Obras Públicas  
Alfonsina Torres R  
Presidente Municipal  
Síndico Municipal  
Regidor PVI  
Director de Catastro  
Regidor PVI

## ACUERDOS:

De conformidad a lo establecido en el Artículo 6 del Decreto que nos ocupa, la Comisión Municipal de Regularización, estará integrada por:

- a). El titular de la Dependencia Municipal competente en materia de urbanización, a quien corresponderá presidir sus reuniones;
- b). El Procurador de Desarrollo Urbano;
- c). El Síndico;

*[Handwritten signatures and notes on the left side of the page]*

*[Handwritten signatures and notes on the left side of the page]*

*[Handwritten signature on the right side of the page]*

*[Handwritten signatures and notes on the left side of the page]*



*[Handwritten signatures and notes at the bottom left of the page]*



d). Un regidor por cada partido político representado en el H. Ayuntamiento; y,  
El representante de la dependencia municipal encargada del Catastro.

Los integrantes de esta Comisión podrán designar a las personas que los representen, con calidad de comisionados suplentes;

3. La Comisión podrá convocar a las dependencias municipales o estatales que tengan relación directa con el proceso de regularización materia de este Decreto;

4. Esta Comisión en forma colegiada determinará cada cuando realizar sesiones de trabajo según se requieran; y,



La Comisión a partir de esta fecha analizará de nueva cuenta, para su aprobación, el inventario de fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada del municipio.

El C. Presidente Municipal Rafael Esteban Jarama procedió a tomar protesta de Ley a los miembros de esta Comisión, y a quien la preside, declarándola legalmente constituida su reintegración y para los fines propuestos.

Cada uno de los miembros de la Comisión y el que la Preside protestan al cargo conferido y manifiestan su legal desempeño.

Firman al calce todos los asistentes al presente acto para constancia



Rafael Esteban Jarama  
PRESIDENTE MUNICIPAL

[Signature]  
SECRETARIO GENERAL

**INTEGRANTES DE LA COMISIÓN:**

Melchor Fco. López Estrada  
Hermelinda Torres R.  
Dora Jarama Pineda  
Socorro Lora de Durán  
Lic. María L. Jesús Villalobos Robles  
Mónica López García  
César Jonathan Cornejo Pineda

[Signature]  
[Signature]  
[Signature]  
[Signature]



**Al margen un sello que dice: Gobierno de Jalisco. Poder Ejecutivo. Secretaría General de Gobierno. Estados Unidos Mexicanos.**

**Lic. Francisco Javier Ramirez Acuña**, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Jalisco, a los habitantes del mismo hago saber, que por conducto de la Secretaría del H. Congreso de esta Entidad Federativa, se me ha comunicado el siguiente decreto

**NÚMERO 20920-LVII-05.- EL CONGRESO DEL ESTADO DECRETA:**

**ARTÍCULO ÚNICO.** Se abrogan los Decretos 16,664 y sus respectivas modificaciones contenidas en el diverso 19,580 y se crea el presente Decreto para la regularización de fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada, el cual se promoverá y realizará de conformidad con las siguientes disposiciones:

**DECRETO PARA LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS  
HUMANOS IRREGULARES EN PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA  
EN EL ESTADO DE JALISCO**

**CAPITULO I  
DE LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO**

**ARTÍCULO 1.** El presente Decreto es de orden público e interés social de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y tiene por objeto:

- I. Establecer las bases generales para realizar, en el ámbito de la competencia del Estado y los Municipios, la regularización de asentamientos humanos en predios o fraccionamientos urbanos y rurales de propiedad privada, mediante su conversión en acciones urbanísticas por objetivo social;
- II. Determinar, conforme a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, los criterios y lineamientos a seguir a efecto de garantizar la integración de las áreas de propiedad privada objeto de regularización, a los sistemas de infraestructura y equipamiento, como acciones de mejoramiento urbano;
- III. Establecer la concurrencia y corresponsabilidad de las autoridades estatales y municipales, a efecto de evaluar y resolver los problemas de asentamientos irregulares en áreas de propiedad privada, en beneficio social y atención a las necesidades económicas o sociales de los poseedores de predios y fincas;
- IV. Promover la participación responsable de los titulares y poseedores de predios y fincas de propiedad privada en el proceso de regularización, como acción de mejoramiento urbano o acción urbanística de objetivo social;
- V. Otorgar a los titulares de lotes en los fraccionamientos o los predios de propiedad privada objeto de regularización, los beneficios que del mismo se desprenden, para lograr su integración a los sistemas de infraestructura y equipamiento urbanos y la seguridad jurídica en sus derechos; y
- VI. Establecer el procedimiento a efecto de simplificar la titulación de los lotes comprendidos en los fraccionamientos o predios cuya regularización se autorice de conformidad con las disposiciones del presente Decreto, a favor de los titulares quienes acrediten su posesión con ánimo de dueño en forma pacífica, continua, pública y de buena fe.

**ARTÍCULO 2.** Para los efectos de éste decreto, se entiende por:

- I. Asentamiento humano: la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

I. Integrar el inventario a que se refiere la fracción II del artículo que antecede, para su propuesta y autorización por el Ayuntamiento;

II. Emitir el dictamen que se señala en el artículo 9 de este Decreto; e

III. Informar a los titulares de lotes que se reconozcan conforme las disposiciones del presente Decreto, las ventajas de integrar o constituir el patrimonio familiar, para la mayor seguridad patrimonial de su familia.

**ARTÍCULO 5.** El presente Decreto establece las bases conforme a las cuales, en relación con fraccionamientos o predios de propiedad privada:

I. Se dictaminará la procedencia de regularizar la urbanización;

II. Se identificarán las áreas de cesión para destinos, a fin de proveer los fines públicos necesarios para el desarrollo de cada comunidad o se establecerá la forma de sustituirlas conforme al artículo 19 de este Decreto;

III. Se llevará a cabo un inventario de los espacios públicos, las obras de infraestructura y equipamiento urbano existentes;

IV. Se evaluarán los espacios públicos, las obras de infraestructura y equipamiento urbanos existentes, para su reconocimiento y los efectos de su recepción municipal;

V. Se evaluarán las deficiencias de espacios, obras de infraestructura y equipamiento urbanos a fin de complementarlos y realizarlos en forma progresiva;

VI. En su caso, se establecerán los compromisos que asumirán los titulares de predios, lotes y fincas comprendidos en el fraccionamiento o predio objeto de regularización respecto a la integración de las áreas de cesión para destinos faltantes; la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento, así como las modalidades y términos para su cumplimiento, conforme a las disposiciones aplicables a urbanizaciones progresivas, y

VII. Se reconocerá o integrará la organización vecinal de los titulares y poseedores de lotes y fincas, de conformidad con lo dispuesto en la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

**ARTÍCULO 6.** La Comisión de Regularización se podrá constituir en cada uno de los municipios de la Entidad, conforme a las bases siguientes:

I. Integrarán la Comisión de Regularización:

a) El titular de la Dependencia Municipal competente en materia de urbanización, a quien corresponderá presidir sus reuniones;

b) El Procurador de Desarrollo Urbano;

c) El Síndico;

d) Un Regidor por cada partido político representado en el Ayuntamiento; y

e) El Representante de la dependencia municipal encargada del Catastro.

II. Los integrantes de ésta Comisión podrán designar a las personas que los representen, con la calidad de comisionados suplentes.

conservación ecológica o protección del patrimonio histórico; y en cualquier otra área en donde por disposición de ley, no esté permitido el asentamiento humano.

**ARTÍCULO 10.** Los solicitantes específicos de la regularización de fraccionamientos, predios, lotes y fincas en las acciones objeto del presente Decreto, como requisitos necesarios deberán presentar ante la Comisión a través la Dependencia Municipal competente en materia de urbanización, los siguientes documentos:

I. Escrito de solicitud de regularización firmado por el titular del predio; o por quien represente a los titulares de lotes que integren la asociación de vecinos, pudiendo en este caso ser únicamente el presidente, el secretario y el tesorero de la mesa directiva, o en su caso los representantes legales o con poder con firma ratificada ante notario público;

II. Copia de los documentos que acrediten la posesión de los predios o lotes que se promuevan para su regularización, pudiendo ser uno o varios de los siguientes:

a) La diligencia de jurisdicción voluntaria;

b) El certificado del Registro Público de la Propiedad;

c) La certificación notarial de hechos; o

d) El propio estudio y censo que realicen conjuntamente la Comisión y la Procuraduría.

III. En su caso, copia de los documentos correspondientes a los títulos, donde se identifiquen los fraccionamientos, predios o lotes objeto de la regularización y los derechos de los promoventes respecto a los mismos.

**ARTÍCULO 11.** En caso de que hiciera falta el documento o escritura correspondiente al título de uno de los predios que conforman parte o la totalidad de la superficie del fraccionamiento que se pretende regularizar, podrá suplirse por la constancia del historial del predio como inmueble en propiedad privada que extienda la dependencia a cargo del Catastro Municipal.

**ARTÍCULO 12.** Una vez que la Dependencia Municipal reciba el expediente conteniendo los requisitos señalados en el artículo 10 del presente Decreto:

I. Lo turnará a la Comisión para su estudio en la próxima reunión a realizarse, bajo su estricta responsabilidad respecto a los documentos anexos y el tiempo de su ingreso;

II. Si por las características específicas de la acción de regularización hiciera falta algún documento técnico o legal, lo hará saber mediante oficio a quien promueva, a fin de que se integre al expediente en un plazo máximo de quince días;

III. Transcurrido el término sin que se presente la documentación, si no se obtiene una prórroga de la Dependencia Municipal cuando a su juicio se justifique, que pese a las gestiones del promovente no se ha obtenido la documentación, se suspenderá el trámite, mismo que podrá reanudarse una vez que logre subsanar la falta de documentación;

IV. La Comisión con base al expediente acordará solicitar a la Procuraduría analice el caso y emita su dictamen; y

V. En un plazo máximo de diez días posteriores a la recepción del expediente, la Procuraduría presentará ante la Comisión el dictamen relativo a la procedencia de regularizar el fraccionamiento o el predio.

III. Formular y autorizar el proyecto definitivo de urbanización para los casos previstos en el artículo 99 de la Ley de Desarrollo Urbano, que se integrará con los documentos siguientes:

a) El plano de localización, que exprese:

1. La ubicación del fraccionamiento o predio en el centro de población del Municipio que corresponda;

2. La localización de los predios con sus medidas, colindancias y superficies, indicando su clasificación y utilización general, y

3. Las vías de comunicación existentes de acceso al área, líneas de instalaciones, así como otras obras de infraestructura existentes en el predio;

4. La propuesta y en su caso, los proyectos para la prestación de los servicios de agua potables, drenaje y alcantarillado.

b) El plano de usos y destinos señalando:

1. Su zonificación marcando los usos y destinos, indicando los tipos y densidad de edificación; y

2. Las áreas de cesión para destinos.

c) El plano de vialidad con la nomenclatura propuesta, donde se marquen las áreas destinadas a las calles, especificando sus características; y

d) Los planos manzaneros, conteniendo:

1. Las dimensiones y superficies de cada lote;

2. Los usos que se proponen para los mismos; y

3. Los tipos y densidad de edificación. En el caso de urbanizaciones para la renovación urbana, también se indicarán las modificaciones que se proponen practicar en las edificaciones existentes.

IV. En su caso, promover la celebración del convenio correspondiente como acción urbanística por objetivo social, a fin de programar y realizar las obras de infraestructura y equipamiento faltantes.

**ARTÍCULO 14.** Una vez que la Comisión declare la procedencia de regularización la Autoridad Municipal determinará los créditos fiscales con base en lo dispuesto por los artículos 19 y 20 de este Decreto y celebrará los convenios con el propietario de la urbanización o los representantes de la asociación de vecinos, para la realización en forma progresiva de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes.

**ARTÍCULO 15.** Cuando no sea factible promover el convenio con los titulares de los predios objeto de regularización, en su caso se promoverá la expropiación de los bienes inmuebles a favor del Ayuntamiento de conformidad con la legislación aplicable, para que éste transfiera la propiedad de cada lote a quien acredite ser titular del lote, previo el pago de la parte proporcional de la indemnización y los gastos accesorios al procedimiento expropiatorio.

En el supuesto del párrafo anterior, si las acciones urbanísticas irregulares fueron promovidas, aceptadas o toleradas por el propietario del predio, se hará la denuncia correspondiente ante el Ministerio Público, a efecto de integrar la averiguación previa y determinar en su caso la correspondiente responsabilidad penal.

**ARTÍCULO 16.** Cuando no sea aceptada la solicitud de regularización y los promoventes consideren que se haya dejado de observar lo dispuesto por el presente Decreto, podrán

**ARTÍCULO 22.** Cuando por efectos de la fijación o modificación de los límites municipales, en forma parcial o total cambie la demarcación de algún predio del dominio público municipal o área de cesión para destinos, los Ayuntamientos a través de sus respectivas Sindicaturas, deberán acordar la entrega y recepción del inmueble y su equipamiento, para su administración por el Gobierno Municipal en cuyo territorio quede localizado

## **CAPITULO II DEL PROCEDIMIENTO PARA LA TITULACIÓN DE LOS LOTES QUE INTEGRAN EL FRACCIONAMIENTO**

**ARTÍCULO 23.** El poseionario de un terreno con superficie no mayor de mil metros cuadrados localizado en un fraccionamiento o predio cuya regularización se haya autorizado de conformidad con las disposiciones del presente Decreto, quien carezca del documento para acreditar su propiedad o su título es deficiente y no tiene los requisitos para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, podrá solicitar su reconocimiento como titular del lote para los efectos de este Decreto, si acredita su derecho con ánimo de dueño en forma pacífica, continua, pública y de buena fe por lo menos durante los últimos cinco años, aún cuando exista inscripción a favor de persona distinta.

**ARTÍCULO 24.** Quienes se encuentren en el supuesto señalado en el artículo anterior podrán solicitar a la Comisión:

I. Se expida el dictamen y resolución a fin de certificar que cumple con las condiciones exigidas por este Decreto; y

II. Se tramite la inscripción de las resoluciones en el Registro Público de la Propiedad para su titulación.

**ARTÍCULO 25.** El dictamen y resolución que se emita en los supuestos de los dos artículos que anteceden, tendrá por objeto:

I. Determinar que está debidamente acreditada ante la Comisión a favor del promovente la posesión en forma pacífica, continua, pública y de buena fe, para los efectos de ser reconocido como titular del lote;

II. Declarar que el titular del lote está en condiciones de adquirir su propiedad o dominio en virtud de la usucapión; y

III. Establecer la limitación de no transmitir en forma voluntaria los derechos como titular de lote, en un plazo de tres años a partir de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de esta resolución administrativa.

**ARTÍCULO 26.** Las solicitudes de dictamen y resolución deberán presentarse a la Comisión a través de la Dependencia Municipal. El promovente al presentar su escrito deberá:

I. Acompañar el documento con la descripción detallada del lote para los efectos de su titulación y registro, la cual deberá contener su extensión superficial, las medidas y colindancias de su perímetro, así como la copia del plano manzanero del fraccionamiento regularizado, donde se indiquen la nomenclatura de las vialidades, el número de lote y el número de manzana;

II. Aportar los documentos antecedentes de su posesión legal, si los hubiese;

III. Anexar los certificados de inscripción o de no-inscripción del Catastro y del Registro Público de la Propiedad del bien de que se trate;

dictamen será inscrito en el Registro Público de la Propiedad, otorgándose la calidad de título de propiedad.

Así mismo, una vez inscrito en el Registro Público de la Propiedad, quien crea poder demostrar que tiene algún derecho sobre el predio, podrá acudir ante el Juez competente a demandar lo que a su derecho convenga, dentro de los cinco años siguientes a dicha inscripción. Lo anterior deberá constar en la resolución que se emita.

**ARTÍCULO 32.** Para el cumplimiento y efecto de la resolución, el Secretario General del Ayuntamiento emitirá los oficios respectivos para:

I. Notificar al promovente;

II. Ordenar su incorporación al Catastro Municipal;

III. Solicitar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, y

IV. Otorgar copia debidamente certificada de la resolución y del oficio de solicitud de inscripción al Registro Público de la Propiedad.

### TRANSITORIOS

**PRIMERO.** El presente decreto entrará en vigor a partir del día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco".

**SEGUNDO.** Se abrogan los decretos 16,664 de fecha 9 de Septiembre de 1997 publicado el 25 de Septiembre de 1997 y 19,580 de fecha 17 de Septiembre de 2002, publicado el 12 de Octubre del mismo año, emitidos por el Congreso del Estado.

**TERCERO.** Las promociones de regularización que se encuentren en cualquier trámite del procedimiento establecido en los decretos que se derogan en el transitorio que precede, podrán continuar con sus trámites de acuerdo a sus lineamientos hasta su conclusión o bien presentar una nueva solicitud para acogerse a los beneficios del presente decreto, si así conviene a sus intereses.

**CUARTO.** Las Comisiones, limitarán sus actos al proceso de regularización previsto en el presente Decreto; por tanto, una vez dictaminados los expedientes que se sometan a su consideración, presentarán un informe final donde declararán concluidas sus funciones.

**QUINTO.** Los titulares de predios irregulares que no promuevan su regularización en los términos previstos por este Decreto, serán sujetos de las responsabilidades penales y administrativas previstas en la Ley de Desarrollo Urbano, el Código Penal y las disposiciones hacendarias aplicables.

**SEXTO.** Las titulaciones de fraccionamientos o predios irregulares resultantes de la aplicación del presente decreto se realizarán conforme a los convenios que celebre cada uno de los Ayuntamientos con el Colegio de Notarios del Estado de Jalisco, quien para tal efecto determinará el turno a que deberán sujetarse sus miembros, conforme al artículo 7° de la Ley del Notariado del Estado de Jalisco.

**SÉPTIMO.** El solo inicio del procedimiento que establece este Decreto no reconocerá derecho alguno, sino hasta concluido el mismo.

**OCTAVO.** Se derogan los procedimientos, prácticas y disposiciones estatales y municipales que se opongan al presente Decreto.