



H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL



2012 - 2015

**MUNICIPIO DE TONALÁ, JALISCO
CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO**

TERCERA SESIÓN ORDINARIA DEL AÑO 2014

En el municipio de Tonalá, Jalisco, siendo las 10:00 diez horas del día 24 veinticuatro de septiembre de 2014 dos mil catorce, en el salón de sesiones del Ayuntamiento de Tonalá, Jalisco, sito la planta alta de la finca marcada con el numero 21 de la calle Hidalgo, en la colonia Centro de esta población, se celebra la Tercera Sesión Ordinaria correspondiente a la anualidad del 2014 dos mil catorce del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Tonalá, por lo que se da inicio a la sesión a la que fueron debidamente convocados. -----

REPRESENTANTE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.- Buenos días, agradecer que nos acompañen a esta Tercera Sesión Ordinaria del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, le cedo el uso de la voz al Secretario Técnico del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano. -----

SECRETARIO TÉCNICO.- Señores integrantes de este Consejo procedo a dar lectura a la lista de asistentes para verificar si hay quórum para esta sesión ordinaria, por lo que doy fe que en este momentos se encuentran presente los siguientes ciudadanos:-----

Representante del Presidente del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Titular de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano y Habitación Popular	Lic. Gregorio Ramos Acosta
Suplente del Titular de la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Municipal	Suplente del Arq. Carlos Orozco Morales
Titular de las Comisiones Edilicias de Agua Potable y Alcantarillado y Obras Públicas y Construcciones	Regidor Mario Javier Hernández Vargas
Director de Planeación y Desarrollo Urbano y Secretario Técnico del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano	Arq. Juan Antonio González Mora
Suplente del Director de Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco	Ing. César Durán Sandoval
Director de Ecología del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco	Lic. Sugeil Fonseca Gómez
Suplente del Director de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco	Ing. Salvador Torres García
Suplente del Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco	Arq. Gerardo Irving Monroy Ramírez de Arellano
Suplente del Director General del Instituto Jalisciense de la Vivienda	Lic. Augusto Llamas López
Suplente de la Delegada del Centro INAH Jalisco	Arq. Martha Leticia Ulloa Hernández
Suplente del Director de Patrimonio Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco	Arq. Francisco Javier Martínez
Secretario de Actas y Acuerdos	Mtro. Héctor Ricardo Olivares Chávez



**H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL**

Director General de Desarrollo Social del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco	L.C.P. Rafael Mendoza Mendoza
Director General de Promoción Económico, Turístico y Artesanal del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco	L.A.E. Ulises Barba Arroyo
Director de Participación Ciudadana del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco	César Francisco Silva Ortega
Representante del Presidente del Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco	Arq. Héctor M. Camacho
Representante del Presidente del Colegio de Arquitectos Urbanistas del Estado de Jalisco	Arq. Alfonso Capello Estrada
Representante del Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco	Ing. Omar Martínez Gómez

REPRESENTANTE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.- En virtud que se encuentran presente en este acto más del 51% cincuenta y uno por ciento de los integrantes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, declaro e informo la existencia de quórum legal para sesionar.-----

SECRETARIO TÉCNICO.- Se les pone a consideración el siguiente orden del día: -----

ORDEN DEL DÍA

1. Lista de Asistencia.
2. Declaración del quórum legal.
3. Lectura del orden del día.
4. Exposición del Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco referente a la regularización de predios con destino de espacio de uso público.
5. Señalamiento del día y hora de la próxima Sesión.

SECRETARIO TÉCNICO.- Si tienen a bien levantar la mano para probar este orden del día. Se aprueba el orden del día. Para el desahogo del cuarto punto del orden del día, se pide la presencia del personal de la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco para que nos exponga sobre el tema de la regularización de predios con destino de espacio de uso público.

ARQ. GERARDO IRVING MONROY RAMÍREZ DE ARELLANO.- Reciban un cordial saludo de parte del Procurador de Desarrollo Urbano, el quería estar aquí pero por cuestiones de la agenda se le complicó.

Hace un tiempo que la Procuraduría por acuerdo con el Registro Público de la Propiedad viene estableciendo un procedimiento para titular los espacios públicos, esto mediante una declaratoria de bien de dominio público.

La Ley de Regularización y Titulación de Predios del Estado de Jalisco, fue promulgada y va ser publicada en unos días, voy a centrarme en este tema.

El carácter general de esta ley esta basada en el análisis del decreto 20920, de sus resultados y los problemas de su aplicabilidad, este sigue siendo un procedimiento basado en el ordenamiento territorial, la aprobación por parte de los ayuntamientos de la existencia



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL

de los espacios públicos, de las vialidades y los lotes y el reconocimiento adquirido por sus poseedores, que al momento de solicitarlo al ayuntamiento se convierten en propietarios.

Esta ley mantiene este procedimiento, los cambios mas importantes son de procedimiento y otros de nodales, por ejemplo ya se permite el que predios de uso publico (vialidades, escuelas, o predios de usos públicos) puedan titularse, otro cambio es que en Tonalá hay un problema desde los decretos pasados, hay una gran cantidad de fraccionamientos regularizados que están desocupados y que no han promovido su titulación, esta ley señala que estos predios pueden ser como bienes del dominio del poder publico, el artículo 27 lo prevé, que sea el Instituto de la Vivienda del Estado de Jalisco o los Institutos de Vivienda de Jalisco cuando operen se adjudiquen estos bienes, para promover la vivienda de interés social.

En cuestiones de procedimiento facilita la inscripción de los predios que tengan problemas para hacer las primeras inscripciones en el Registro Público de la Propiedad, Tonalá tiene buena parte detenidos porque no existen estos mecanismos de modo ágil. Y establecer correcciones documentos que están inscritos peor no coinciden textos de los documentos con la realidad.

Hay temas de procedimientos complejos que en la Comisión de Regularización se explicará, que es el caso de unas publicaciones que se deberá hacer, se cortaron las barreras de tiempo, por ejemplo los fraccionamientos debían estar constituidos antes del 2000, estas barreras desaparecieron y se sustituyeron con un procedimiento que da rigor a la voluntad de los ayuntamientos, aun que para titular se requiere 5 años.

SECRETARIO TÉCNICO.- ¿En tema de consolidación, cómo queda?

ARQ. GERARDO IRVING MONROY RAMÍREZ DE ARELLANO.- A voluntad del Municipio, serán temas de debate y el Municipio puede establecer su reglamento.

Me permito dar lectura a los siguientes artículos:

“Artículo 27. Con base en el proyecto de resolución y el expediente de regularización que sea turnado al Pleno, se declarará y autorizará la regularización formal del predio o fraccionamiento para los efectos de:

I. Formalizar la afectación de los bienes de dominio público y su titulación;

II. Autorizar el inicio del procedimiento de titulación a los poseedores de predios o lotes de propiedad privada;

III. Determinar que los predios o lotes de propiedad privada cuya posesión legal no se acredite o no se solicite su titulación, transcurrido el plazo de seis meses posteriores a la publicación de la resolución, serán predios o lotes sin titular, los cuales el Ayuntamiento declarará como bienes de dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales; y

IV. Disponer que el dominio de los predios o lotes sin titular, se otorgará al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento”.

Es evidente que si hay lotes desocupados, es presión de la gente para que inscriba su solicitud de titulación, no quiera adelantar los casos, cuando alguien no mete si solicitud será desajudado de su lote.

Ahora el artículo quinto transitorio determina:

“Artículo Quinto.- Una vez realizado lo referido en el artículo anterior, la Procuraduría solicitará al Ayuntamiento el acuerdo por el que se declare como bienes de dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales; disponiendo que el dominio de los mismos se otorgará al



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL

Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento, lo anterior a fin de cumplir lo establecido en la fracción III del artículo 44 de esta Ley”.

La referencia de los antecedentes fue que en el mes de septiembre de 1997, el Congreso emite un ordenamiento, este Decreto se modificó con otro Decreto, que se establece la posibilidad de eliminar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para todos los tramites a regularizar, la siguiente modificación fue la creación del decreto 20920 y establece un mecanismo de titulación de lotes a partir de la usucapión administrativa, el siguiente es la Ley que hablamos.

“Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto:

I. Promover, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte en materia de propiedad urbana;

II. Establecer las condiciones jurídicas para que en los centros de población, sus habitantes tengan acceso a los servicios básicos establecidos en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, relativos al medio ambiente sano, agua potable, saneamiento, vivienda digna, esparcimiento, cultura y seguridad pública;

III. Establecer las bases generales para realizar la regularización de asentamientos humanos en predios o fraccionamientos de propiedad privada, y su integración a la infraestructura y servicios públicos;

IV. Promover la participación responsable de los titulares y poseedores de predios, fraccionamientos y lotes de propiedad privada, en el proceso de regularización como acción de mejoramiento urbano, reconociendo la organización social vecinal;

V. Establecer el procedimiento a efecto de identificar la infraestructura y equipamiento del asentamiento humano, de indicar las obras faltantes y de promover su ejecución pública, privada o a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social de las obras necesarias;

VI. Establecer el procedimiento para la titulación de predios, fraccionamientos y lotes en el régimen de propiedad privada;

VII. Establecer en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, la identificación de los predios o lotes sin titular, en los términos de la presente Ley;

VIII. Establecer el procedimiento para otorgar el dominio de los predios o lotes sin titular al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento; y

IX. Establecer el procedimiento para la emisión de los documentos que acrediten el régimen del dominio público de las vialidades y predios de equipamiento y lotes sin titular, en favor de los gobiernos o entidades que las administran y son responsables de su conservación”.

En el caso del decreto 20920 y de los anteriores, se consideraba solo el objetivo social, y por una parte limitaba la parte privada en ejecución de obra, algo que resultaba conveniente pues resultaba indispensable quitar al promotor que se dedican a defraudar gente.

“Artículo 3. Las disposiciones de la presente Ley establecen las bases generales conforme a las cuales, en relación con predios o fraccionamientos de propiedad privada, los Ayuntamientos podrán:

I. Dictaminar la procedencia y autorizar su regularización;



**H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL**

II. Reconocer a los poseionarios, que acrediten los requisitos legales necesarios, su carácter de propietarios;

III. Emitir los documentos que acrediten la titularidad como propietarios de los predios o lotes;

IV. Identificar y delimitar, con apego a la norma aplicable, las áreas de cesión para destinos, a fin de proveer los fines públicos necesarios para el desarrollo de la comunidad;

V. Identificar, delimitar y declarar los predios que deban tener la calidad de bienes de dominio público;

VI. Emitir los documentos que acrediten la titularidad del Municipio o los organismos operadores de servicios públicos, respecto de los predios o fincas a su cargo;

VII. Evaluar los espacios públicos, las obras de infraestructura y equipamiento urbano existentes, a fin de complementarlos en forma progresiva;

VIII. Identificar en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, los predios o lotes sin titular y otorgar el dominio al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento;

IX. Reconocer o promover la integración de la organización vecinal de los titulares y poseionarios de lotes o fincas; y

X. En su caso, establecer mediante convenio, los compromisos que asumirán los titulares de predios, fraccionamientos y lotes, comprendidos en el área objeto de regularización; o de existir, respecto de la integración de 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”.

“Artículo 15. El proceso administrativo de regularización se iniciará con la solicitud a la Comisión, mediante el documento que informe sobre la titularidad del predio original, a través de cualquiera de los siguientes actos:

I. El acuerdo del Ayuntamiento;

II. La promoción del Ejecutivo del Estado;

III. La solicitud de la asociación de vecinos poseionarios del predio o fraccionamiento, debidamente reconocida por el Municipio;

IV. La solicitud del titular del predio o fraccionamiento;

V. La promoción del Instituto Jalisciense de la Vivienda, los organismos, entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas, para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento;

VI. La solicitud del organismo público descentralizado operador de los servicios que se administran en los predios cuya regularización se solicita; y

VII. El acuerdo o promoción de la Procuraduría motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia”.

“Artículo 22. El proyecto definitivo de urbanización para la regularización de fraccionamientos conforme las disposiciones de la presente Ley, se integrará con:

I. El plano de localización donde se precise:



H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL

- a) *La ubicación del fraccionamiento en el centro de población;*
 - b) *Las áreas de restricción o zonas intermedias de salvaguarda, con sus dimensiones y superficies; y en su caso;*
 - c) *Los predios originales y la indicación de las etapas como se propone realizar la identificación y titulación de lotes;*
- II. El plano de espacios públicos o áreas de cesión para destino, con sus dimensiones, superficies, denominación o nomenclatura;*
- III. El plano de las manzanas del fraccionamiento con sus dimensiones, superficies y nomenclatura y en su caso, la indicación de sus etapas para la identificación y titulación de lotes; y*
- IV. El plano de lotificación general, por etapas o manzanas donde se precise:*
- a) *El uso del suelo que corresponda a los inmuebles, conforme su clasificación de áreas y zonas;*
 - b) *Los datos técnicos relativos a las superficies totales de lotificación, restricciones, vialidades y áreas de cesión para destinos; y*
 - c) *La localización, dimensiones y superficie de cada lote”.*

“Artículo 30. Cuando el título original del predio o fraccionamiento objeto de la regularización, no esté incorporado al Registro Público, ésta se realizará por medio de cualquiera de los documentos siguientes:

- I. Contrato privado de compraventa acompañado de plano del polígono certificado por el propio Ayuntamiento; y en caso de existir diferencias en superficies o linderos las certificaciones de hechos que lo acrediten;*
- II. Certificación de hechos notariada, que contenga la descripción del polígono a regularizar con la comparecencia de los colindantes que acrediten la ocupación, sin existir conflicto con los poseedores;*
- III. Acta circunstanciada emitida por el Secretario General del Ayuntamiento que contenga la descripción del polígono a regularizar con la comparecencia de los colindantes que acrediten la ocupación, sin existir conflicto con los poseedores; y*
- IV. La certificación del acuerdo del Ayuntamiento donde se declaró el predio como bien del dominio del poder público”. (Es el mismo caso que se venía aplicando)*

REPRESENTANTE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO.- Los predios de la comunidad indígena, como se regularizan cuando tienen años habitados.

ARQ. GERARDO IRVING MONROY RAMÍREZ DE ARELLANO.- Si son de comunidades indígenas es materia federal, en tanto no se desincorporen del ejido o su comunidad no estamos en posibilidad de regularizar.

SECRETARIO TÉCNICO.- Quisiera abordar un tema en este momento, por instrucciones del Presidente Municipal respecto del tema de la norma específica de la reidentificación que hemos trabajado con diferentes dependencias, aparte les hemos solicitado a diversos colegios y cámaras sus opiniones sin embargo no hemos tenido respuesta.

Ya tenemos respuesta del Congreso del Estado en el cual analizaron esta norma, hemos estado trabajando con los lineamientos de la SEDATU y con las necesidades del Municipio, solo para decirles a los que les turnamos esta información, que nos ayuden con sus opiniones.



2012 - 2015

**H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL**

SECRETARIO TÉCNICO.- El siguiente punto del orden día es el señalamiento del día y hora de la próxima Sesión el día miércoles 29 de octubre a las 10:00, si hubiera un cambio se los hacemos saber.

PRESIDENTE.- Quiero agradecerle al Arq. Gerardo Irving Monroy por la exposición. En virtud de que no existen más asuntos que tratar, se agradece la presencia de los integrantes que acudieron, dando por terminada la sesión siendo las 11:15 once horas con quince minutos, firmando la misma asistentes que quisieron hacerlo -----

-----CONSTE-----
-----DOY FE-----

Lic. Gregorio Ramos Acosta
Representante del Presidente del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Titular de la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano y Habitación Popular

Arq. Juan Antonio González Mora
Secretario Técnico del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Director de Planeación y Desarrollo Urbano

Suplente del Arq. Carlos Orozco Morales
Suplente del Titular de la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Municipal

Regidor Mario Javier Hernández Vargas
Titular de las Comisiones Edilicias de Agua Potable y Alcantarillado y Obras Públicas y Construcciones

Ing. César Durán Sandoval
Suplente del Director de Obras Públicas del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco

Lic. Sugeil Fonseca Gómez
Director de Ecología del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco

Ing. Salvador Torres García
Suplente del Director de Catastro del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco

Arq. Francisco Javier Martínez
Suplente del Director de Patrimonio Municipal del H. Ayuntamiento de Tonalá, Jalisco



H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL



2012 - 2015

Arq. Gerardo Irving Monroy Ramírez de Arellano
Suplente del Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco

Lic. Augusto Llamas López
Suplente del Director General del Instituto Jalisciense de la Vivienda

Arq. Martha Leticia Ulloa Hernández
Suplente de la Delegada del Centro INAH Jalisco

L.C.P. Rafael Mendoza Mendoza
Director General de Desarrollo Social del H. Ayuntamiento Constitucional de Tonalá, Jalisco

L.A.E. Ulises Barba Arroyo
Director General de Promoción Económico, Turístico y Artesanal del H. Ayuntamiento de Tonalá, Jalisco

César Francisco Silva Ortega
Director de Participación Ciudadana del H. Ayuntamiento de Tonalá, Jalisco

Arq. Héctor M. Camacho
Representante del Presidente del Colegio de Arquitectos

Arq. Alfonso Capello Estrada
Representante del Presidente del Colegio de Arquitectos Urbanistas del Estado de Jalisco

Mtro. Héctor Ricardo Olivares Chávez
Secretario de Actas y Acuerdos

Ing. Omar Martínez Gómez
Representante del Presidente del Colegio de Ingenieros Civiles del Estado de Jalisco