

**AL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL
MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.
P R E S E N T E:**

El suscrito **Licenciado Gerardo Rafael Trujillo Vega**, en mi carácter de Presidente Municipal Interino del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, de conformidad y con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115, fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2 y 73, fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 3, 10, 41 fracción I y 69 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; artículo 4 fracción II, 6 fracción II, 26 fracción II y 27 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; 1, 5 y 39 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; 3, fracción XV, 119, 122, fracción I, 129, fracción II y 212 fracción I del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, me permito someter a la consideración de este Ayuntamiento en Pleno, la siguiente:

**INICIATIVA DE ACUERDO CON
CARÁCTER DE DICTAMEN**

Mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, autorice y declare la regularización formal del predio urbano de propiedad privada irregular, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, así como la aprobación del proyecto de Resolución Administrativa y el modelo de Convenio de Regularización correspondiente; con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, es una entidad pública investida de personalidad jurídica y patrimonio propio, integrada por una asociación de vecindad asentada en su circunscripción territorial y es parte integrante de la división territorial, de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco; constituye un orden de gobierno, con capacidad política y administrativa para la consecución de sus fines; es autónomo en lo concerniente a su régimen interior, con sustento en los artículos 115, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 2, 37 fracción II, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y 6 del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

II.- Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar el mencionado objetivo, derecho humano que consta de varios elementos y alcances, cuyo punto principal es asegurar la tenencia o propiedad de la vivienda, derecho que resulta inherente a la dignidad de cada ser humano y del cual el Estado se encuentra obligado a tomar las medidas apropiadas para asegurar su efectividad; por otro lado el Estado, en sus tres órdenes de gobierno, es el facultado de dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos

"Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco."



humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; esto de acuerdo a lo establecido en los artículos 4, séptimo párrafo y 27, párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y artículo 11, numeral 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

III.- La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible, es el documento aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas, el cual establece una visión transformadora protectora de los derechos humanos hacia la sustentabilidad económica, social y ambiental de los 193 Estados Miembros que la suscribieron, siendo una ruta que da la oportunidad para atender temas altamente prioritarios para el mundo, mediante Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), los cuales ayudan a evaluar el punto de partida de los países de cada región, analizando y formulando los medios para alcanzar esta nueva visión del desarrollo sostenible. En este sentido es que con la presente iniciativa de acuerdo con carácter de dictamen, se actúa dentro de los objetivos que establece específicamente en su objetivo 11, lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

IV.- El Gobierno Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con la finalidad de atender a el eje estratégico “2 Infraestructura y Servicios Públicos”, en sus temáticas “E2.1. Infraestructura Vial” y “E2.3. Mejora Continua de los Servicios Públicos Municipales”, del Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el periodo 2021 - 2024, requiere contar con las condiciones jurídico - administrativas mínimas indispensables que es posible lograr, a través del procedimiento de regularización que se lleva ante la Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, (COMUR).

V.- El Congreso del Estado de Jalisco expidió la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, (que abroga el Decreto 20920), la cual entró en vigor el día 10 de octubre del año 2014, y mediante la cual establece las bases generales para llevar a cabo la regularización de predios, asentamientos humanos y/o fraccionamientos irregulares que hayan sido emplazados en propiedad privada, procurando la integración de estos a la infraestructura urbana y servicios públicos.

VI.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en sesión celebrada el día 11 de abril del año 2019, en el desahogo del punto X del orden del día, se aprobó por mayoría absoluta de votos el punto de acuerdo 044/2019, el Decreto por el que se expide el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual fue publicado en la Gaceta Municipal el día 25 de abril del año 2019 dos mil diecinueve.

VII.- Tanto la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, como el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, tienen por objeto promover, proteger y garantizar los Derechos Humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados

“Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.”

internacionales de los que México es parte en materia de propiedad urbana, así como establecer las condiciones jurídicas para que los centros de población, y sus habitantes tengan acceso a los servicios básicos que establece el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

VIII.- Ahora bien, el Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, entre sus propósitos está el favorecer a las y los ciudadanos, al llevar a cabo la regularización de predios, fraccionamientos y asentamientos humanos que hayan sido emplazados dentro del régimen jurídico de propiedad privada, procurando su integración a la infraestructura urbana y servicios públicos, identificando las obras de infraestructura y equipamiento urbano faltantes, promoviendo la ejecución de éstas últimas, a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social; para posteriormente, promover y obtener la titulación de las vialidades públicas, áreas de cesión municipal para destinos y de los lotes resultantes correspondientes, a favor de poseedores en forma pacífica, continua, pública y a título de dueño.

IX.- En este sentido, y para efecto de que el Gobierno del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, pueda materializar los objetivos y propósitos referidos en el punto anterior, es que mediante el ejercicio de las facultades y atribuciones de la Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y la Dirección de la Comisión Municipal de Regularización de Predios (COMUR), como órganos responsables y competentes de la integración, calificación y tramitación de las solicitudes y expedientes que sean sujetos al Procedimiento de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares y Titulación de los Predios Urbanos de conformidad a lo establecido en los artículos 13 al 33 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y los artículos 16 al 27 del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, llevaron a cabo diversas acciones y gestiones, mismas que además se encuentran dentro del proyecto de resolución administrativa del predio urbano de propiedad privada, donde se emplazó el Asentamiento Humano irregular que nos ocupa, obteniendo los resultados siguientes:

▪ **PRIMERO.- (SOLICITUD DE TRÁMITE).**- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 15, fracción IV de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; el día 20 de agosto del año 2021, la ciudadana Ercilia Margarita Ramírez López, en su carácter de **poseionaria a título de propietaria del predio materia del presente proceso de regularización**; promovió la correspondiente solicitud que dio motivo y origen al presente trámite de regularización, para su posterior titulación en términos de ley.

▪ **SEGUNDO.- (IDENTIFICACIÓN DE LA TITULARIDAD ORIGINAL DEL PREDIO O FRACCIONAMIENTO OBJETO DE REGULARIZACIÓN).**- En términos de lo dispuesto por el artículo 16, fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, para la identificación de la titularidad original del predio a regularizar, **se exhibió:**

a).- Contrato Privado de Compra-Venta, de fecha 20 del mes de febrero del año 2007, pasado ante el Agente Municipal de Cofradía también conocida como

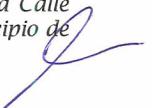
"Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco."

Cofradía de la Luz, el C. Emiliano Iñiguez Alvarado, y que a través del mismo se hizo constar el Acto Jurídico, mediante el cual, la promovente adquiriere la legítima propiedad del inmueble materia del presente trámite.

▪ **TERCERO.- (ELEMENTOS TÉCNICOS, ECONÓMICOS Y SOCIALES DE LAS DEPENDENCIAS).**- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 18 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, y la Dirección de la Comisión Municipal de Regularización de Predios (COMUR), le solicitó a las dependencias de éste Gobierno Municipal que a continuación se enlistan, sus correspondientes informes, para efecto de elaborar los siguientes:

ANTECEDENTES:			
DEPENDENCIA:	DOCUMENTO:	CONTIENE:	ACREDITA:
	Contrato Privado de Compraventa.	<p>El contrato privado de compraventa de fecha 20 de febrero del año 2007, celebrado entre J. Antonio Pérez Barrera y su esposa Laura García Rico, como parte vendedora; y Ercilia Margarita Ramírez López, como parte compradora; respecto de un predio ubicado sobre la calle Pablo González sin número en la localidad de Cofradía, también conocido como Cofradía de la Luz, con una superficie aproximada de 866.70 metros cuadrados, y las siguientes medidas y linderos:</p> <p>Al Norte: en 40.50 metros con J. Guadalupe Orozco.</p> <p>Al Sur: en 40.50 metros, con Gabriel Robles Damián.</p> <p>Al Oriente: 21.40 metros, con calle Pablo González.</p> <p>Al Poniente: en 21.40 metros con Juan Carlos Martínez y Rosa Herrera.</p>	<p>Concatenado este documento con el resultado de la visita de reconocimiento practicada el día 09 de mayo del año 2022, por parte del personal de la Dirección de la Comisión Municipal de Regularización de Predios, se logró identificar que, no obstante de que existe discrepancia entre la superficie, medidas y linderos del predio, contenido en el texto del contrato privado de compraventa que nos ocupa, con el levantamiento topográfico practicado y con el resto de las constancias que integran el correspondiente expediente de regularización; se advierte de que sí se trata del mismo inmueble.</p> <p>Y en consecuencia de ello, sí se identifica la titularidad original del predio sujeto al presente proceso de regularización, de conformidad con la fracción I del artículo 16 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.</p>
Dirección de la Comisión Municipal de Regularización de Predios.	Acta circunstanciada de hechos, derivada de la visita física practicada al predio urbano ubicado sobre la calle Pablo González #74-A de la localidad de Cofradía también	El resultado de la visita física practicada el día 09 de mayo del año 2022, practicada al predio urbano materia del presente trámite.	Que le predio materia del presente proceso, se trata del mismo al que se refiere el contrato privado de compraventa, que fue mencionado en la fila anterior.

"Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco."




	conocido como Cofradía de la Luz, dentro de ésta Municipalidad.		
Secretaría General.	Aviso de Inicio del Procedimiento de Regularización.	Certificación de fecha 30 de agosto del año 2021, realizada por el Licenciado Omar Enrique Cervantes Rivera, en su carácter de Secretario General del Ayuntamiento, mediante la cual hace constar, que el Aviso del Inicio del presente proceso, se publicó en los Estrados de este Gobierno Municipal, los días 25, 26 y 27 del mes de agosto del año 2021.	El cumplimiento a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 19 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
	Gaceta Municipal de fecha 24 de agosto del año 2021. Volumen XII, Publicación XIII.	La publicación del Aviso del Inicio del Procedimiento de Regularización, respecto del predio materia del presente trámite.	El cumplimiento a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 19 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
Dirección de Agencia y Delegaciones Municipales.	Oficio: D.A.D.M. 101/2021, de fecha 30 de agosto del año 2021.	Mediante el cual se informa que, el Aviso del Inicio del presente proceso, se publicó en los Estrados de la Delegación Municipal a la que corresponde el inmueble que nos ocupa, los días 26, 27 y 30 del mes de agosto del año 2021.	El cumplimiento a lo dispuesto por el segundo párrafo del artículo 19 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
Dirección de Catastro Municipal.	Oficio número CAT: 2070/2021, de fecha 04 de Noviembre del año 2021.	Mediante el cual remite la Certificación Catastral de No Inscripción Catastral de Predio materia de la presente regularización, de fecha 03 de noviembre del año 2021.	*Que al predio materia del presente asunto, no le ha sido asignada cuenta predial, para fines fiscales, estadísticos, socioeconómicos y de planeación urbana. *La necesidad de aperturar cuenta predial al predio materia del presente proceso, para efectos de lograr la identificación de la titularidad original de predio sujeto a trámite, en términos de lo dispuesto por la fracción IV del artículo 16 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
Dirección General Adjunta de Protección Civil y Bomberos.	Oficio: DGAPCB-TZ/3459/2021, de fecha 02 de septiembre del año 2021.	Dictamen de existencia o inexistencia de riesgos.	Que según el Atlas de Riesgos Municipal. - El predio se encuentra en una zona susceptible a colapso; presenta susceptibilidad a inundación baja; y a una distancia de 100

"Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco."



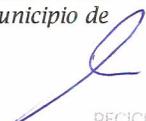
			<p>metros aproximadamente, por el lado sur y a 317 metros aproximadamente, por el lado Este, existen escurrimientos naturales.</p> <p>Y que según la Evaluación Física. - Alrededor del predio materia del presente trámite, existen viviendas, lotes baldíos y parcelas.</p> <p>A una distancia de 100 metros aproximadamente, existe un escurrimiento natural, que de modificarse el cauce puede ser susceptible de inundación.</p> <p>Sin embargo y no obstante a lo anterior, como bien concluye la autoridad que emite el presente dictamen; se trata de factores que no representan riesgo alto para la regularización del predio que nos ocupa.</p>
Dirección General de Ordenamiento Territorial.	Dictamen de Usos y Destino del Suelo.	Dictamen informativo. Expediente 097-05/21-XI/G-3207, de fecha 08 de Noviembre de 2021.	<p>Que la clasificación de las áreas donde se ubica el predio a regularizar, según el Plan Parcial de Desarrollo Urbano vigente para el Subdistrito 05 Buenavista es: (AU RN) Áreas Urbanizadas de Renovación Urbana.</p> <p>Utilización del suelo: (H3) Habitacional Densidad Media.</p>
Dirección General de Obras Públicas	Oficio: DGOP-TZ-0103/2021, de fecha 03 de noviembre del año 2021.	Dictamen técnico de valoración de infraestructura existente.	<p>Que el predio materia del presente proceso de regularización, se encuentra dentro de una zona urbana, con una consolidada del 40% de viviendas construidas.</p> <p>Que se encuentra en una zona de urbanización progresiva, cuenta con el 100% cien por ciento de red de agua potable y red de drenaje sanitario; con alumbrado público y red eléctrica de baja y media tensión; con equipamiento barrial o vecinal.</p> <p>La vialidad que se encuentra frente del predio es de terracería.</p> <p>Y que el predio materia del presente proceso, solo tiene construida un área del 40 % de su superficie.</p>
Dirección General de Agua Potable y Saneamiento.	Oficio: DGAPS/1968/2021, de fecha 02 de septiembre del año 2021.	Informe.	<p>Que frente al predio baldío materia del presente proceso, solo existe infraestructura Municipal de agua potable; pero no así, de drenaje sanitario.</p> <p>Asimismo, se informa que si está conectado a los servicios de Agua Potable.</p>

“Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.”



Dirección de Ecología y Protección Ambiental.	Oficio número: DEyPA/096/2021 de fecha 28 de octubre del 2021.	Opinión técnica.	Las condiciones ambientales necesarias a cumplir: 1.- Deberá sembrar por lo menos un árbol afuera de la vivienda y vigilar su desarrollo. 2.- Deberá de coadyuvar con el Ayuntamiento en las campañas de limpieza y chatarrización que se implemente en la zona y brindar las condiciones idóneas para la recolección de basura afuera del predio, evitando generar fauna nociva.	
Dirección de Patrimonio Municipal.	Oficio: DPM/1465/2021 de fecha 26 de agosto de 2021.	Informe.	Que, NO se tiene registro de que el predio materia del presente proceso, sea propiedad Municipal.	
Arquitecto Reyes Navarro Navarro. Cédula Profesional Federal: 7691203	Plano- Levantamiento Topográfico.	Plano de identificación del predio materia de presente proceso con coordenadas UTM.	La ubicación y localización geográfica del predio materia de la presente regularización, así como su superficie, medidas y colindancias del mismo; el cual podría ser aprobado por ésta Comisión, en términos de la fracción II del artículo de la Ley Para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.	
ESTUDIO TÉCNICO.				
Elementos Físico-Naturales.	Pendientes mayores al 30%:	No existen dentro del predio.	Arroyos de Temporal:	No existen dentro del predio, solo en las proximidades.
	Barracas:	No existen dentro del predio.	Arroyos permanentes:	No existen dentro del predio, solo en las proximidades.
Elementos de Riesgo de Tipo Natural.	Suelos Colapsables:	Ver Dictamen de Protección Civil y Bomberos.	Fallas Geológicas:	No existen.
	Zonas Inundables de Temporal:	No existen.	Depósito de materiales peligrosos.	No existen.
	Terrenos de Relleno:	No existen.	Zonas previstas en los Atlas de riesgo:	Ver Dictamen de Protección Civil y Bomberos.
Elementos Físicos Artificiales de Restricción.	Oleoductos:	No existen.	Colectores:	No existen.
	Gasoductos:	No existen.	Zonas de Restricción por Vías de Comunicación.	No existen.
	Líneas Subtransmisoras de CFE:	No existen.	Zonas de Preservación Ecológica:	No existen.
	Acueductos:	No existen.	Áreas de Protección al Patrimonio Arqueológico:	No existen.
Obras de Urbanización Existente:	Red de Agua Potable:	Si existen.	Pavimentos:	No existen frente al predio.
	Red de Alcantarillado Sanitario:	No existen frente al predio.	Banquetas:	No existen frente al predio.

"Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco."



	Red de Electrificación:	Si existen.	Machuelos:	No existen.
	Red de Alumbrado Público:	Si existen.	Otro Equipamiento:	La vialidad que se ubica al frente del predio, es solo terracería.
Servicios Públicos:	Equipamiento Existente:	Próximo a: Plaza cívica, jardines y áreas de esparcimiento, escuelas, iglesia, tiendas de abarrotes y misceláneas, papelerías, cremerías, comercios, servicios barriales y otros, dentro de la misma localidad de Cofradía, también conocido como Cofradía de la Luz.		
	Recolección de Basura:	Si puede ingresar	Vigilancia Policiaca:	Si puede ingresar.
ESTUDIO SOCIOECONÓMICO.				
Nivel Socioeconómico:	Media.	Número de Habitantes por Vivienda:	De 4-6, en la zona o localidad.	
Uso de Suelo:	Habitacional.	Número de Habitantes Beneficiados:	1 familia integrada por 8-10 personas.	
Densidad Pre-dominante:	Densidad Media (H3)	Calidad de la Construcción de las Viviendas:	Buena.	

Si bien es cierto que el Dictamen de Existencia o Inexistencia de Riesgos emitido por la Dirección General Adjunta de Protección Civil y Bomberos y el Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales informan que la zona presenta ciertas condicionantes, no menos cierto es que la autoridad en materia de evaluación de riesgos concluye que revisada y evaluada la información del Atlas de Riesgos Municipal 2018 y de acuerdo con la valoración visual, **se trata de factores que no representan riesgo alto para la regularización del predio que nos ocupa**, sin embargo y no obstante a lo anterior, es necesario contar con diversas medidas de mitigación y prevención.

▪ **CUARTO.- (PUBLICACIÓN DEL INICIO DEL PROCEDIMIENTO).**- En cumplimiento al segundo párrafo del artículo 19 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, los días del 25 al 27 de Agosto del año 2021, se realizaron las publicaciones del **Inicio del Procedimiento de Regularización del predio original que nos ocupa**, dentro de los estrados de este Gobierno Municipal; y el día 24 de Agosto del año 2021, dicho aviso, se publicó por una sola ocasión en la **Gaceta Municipal, Volumen XII, publicación XIII, los correspondientes Avisos del Inicio del Procedimiento de Regularización del predio original que nos ocupa en el presente trámite.**

▪ **QUINTO.- (DICTAMEN DE PROCEDENCIA EMITIDO POR LA PROCURADURIA DE DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE JALISCO).**- Con fecha 07 de Diciembre del año 2023, la Dirección de la Comisión Municipal de Regularización de Predios (COMUR), recibió el **Dictamen de Procedencia de la Acción Urbanística de Objetivo Social y de Mejoramiento Urbano, para la Regularización y Titulación del Predio Urbano Individual Irregular de Propiedad Privada** identificado como **“Pablo González N°74-A”** ubicado en la localidad de Cofradía, también conocido como Cofradía de la Luz, **mediante el cual se advierte, en su Proposición Primera** que, el Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, **consideró “PROCEDENTE”** la regularización de la acción urbanística que fue emplazado en el predio original que nos ocupa; pero recomendó a este Gobierno Municipal, que al momento de declarar formalmente

“Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.”



regularizado dicho asentamiento, tome en consideración los argumentos detallados en los puntos VIII, IX, X y XI del capítulo de los considerandos del citado dictamen, en lo que aplique, toda vez que el predio que nos ocupa se encuentra emplazado en una zona urbana consolidada.

▪ **SEXTO.- (PLANO LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO).**- Para efecto de estar en posibilidades jurídicas y administrativas, de aprobar la procedencia de la regularización del asentamiento materia del presente expediente, **la promovente exhibió el Plano - Levantamiento Topográfico debidamente practicado, con solapa informativa, elaborado y firmado por perito en la materia, dentro del cual se puede advertir, la ubicación del polígono general a regularizar, su superficie real de 870.588 metros cuadrados, su localización y dimensiones de éstas; cuadro de construcción, medidas y linderos de sus colindancias, lo anterior en términos de lo dispuesto por el artículo 21, fracciones I y II de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.**

▪ **SÉPTIMO.- (DE LA CUENTA PREDIAL).**- Después de haber realizado la correspondiente consulta en la plataforma digital, Geo-base o Cartografía Municipal, y conforme a la información proporcionada por el promovente, **se pudo advertir que, después que la Dirección del Catastro Municipal, expidiera la “Certificación Catastral de No Inscripción Catastral de Predio”, de fecha 4 de Noviembre del año 2021, la Dirección de COMUR, solicitó a través del oficio DCMRP/864/2023/SMPS, LA APERTURA DE LA CUENTA PREDIAL, misma que fue asignada con el número 93-U-319819, notificación realizada mediante el Extracto del Movimiento Catastral, de fecha 27 de octubre del año 2023.**

▪ **OCTAVO. - (DETERMINACIÓN, SUBSTITUCIÓN O PERMUTA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINOS).**- La Dirección de COMUR, solicitó a través del oficio DCMRP/RCL/0030/2024 a la Dirección de Ordenamiento Territorial, informe y/o aclare si es necesario se aporten áreas de cesión para destinos de equipamiento y en su caso el porcentaje de esta; en virtud de la respuesta mediante informe de fecha 22 de febrero de 2024, se nos indica que **NO ESTA SUJETO A EL OTORGAMIENTO DE ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO, ya que se encuentra dentro de un área clasificada como Área Urbanizada de Renovación Urbana (AU-RN).**

X.- Por otra parte, quien se beneficia de la regularización del predio urbano de propiedad privada, que nos ocupa, deberá regularizar la situación aplicable en materia de servicios públicos, pagos de impuestos, pago de derechos, aportaciones, obligaciones y todos aquellos conceptos que se precisan en la Resolución Administrativa y el Convenio de Regularización, conforme a las reglas, disposiciones legales y administrativas vigentes aplicables, y de acuerdo a los costos y tarifas previstas en la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal aplicable, así como manifestar las construcciones a la Dirección de Catastro Municipal, en su caso.

XI.- En ese mismo sentido el Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, debe de aprobar el proyecto de resolución administrativa, misma que fue elaborada por la Dirección de la Comisión Municipal de Regularización de Predios (COMUR), esto derivado de que así lo proveen los artículos 26, 27 y 28 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, toda vez que así lo instruyó la Comisión Municipal para la Regularización

“Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.”

y Titulación de Predios Urbanos de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en su sesión ordinaria de fecha 09 de Febrero del año 2024, siendo este documento uno de los elementos esenciales del procedimiento para la declaración de la regularización formal, además que ésta resolución en esencia contiene el estudio de todos y cada de los elementos de procedencia que obran dentro de las actuaciones del correspondiente expediente.

XII.- La declaración de la formal regularización del predio urbano de propiedad privada, que nos ocupa, así como los elementos que la componen dentro del procedimiento de regularización correspondiente, permitirá que la posesionaria a título de dueño, obtengan certeza jurídica sobre su patrimonio, y por ende el de su familia; y en lo que respecta al Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, permitirá establecer las condiciones jurídico-administrativas para que dichos predios puedan ser integrados a la infraestructura urbana, a los servicios públicos básicos, para la correspondiente organización y planeación Municipal.

XIII.- Además, de los beneficios antes detallados, la regularización del predio urbano irregular de propiedad privada que nos ocupa, permitirá que este Gobierno Municipal obtenga beneficios hacendarios, toda vez que fortalecerá la captación de ingresos por diversos rubros y conceptos, como los son los derivados del pago del Impuesto de Transmisión Patrimonial, pago del Impuesto Predial, pago de permisos o licencias de construcción, demolición, remodelación, ampliación, entre otros, mismos que a la postre, serán aplicados en la mejora de la prestación de los servicios públicos municipales, elevando así las condiciones de vida de las y los habitantes de la zona y del propio Municipio, permitiendo con esto el cumplimiento de los objetivos trazados por este Gobierno Municipal.

XIV.- Finalmente, el día 22 de Febrero del año 2024, mediante oficio DCMRP/0172/2024/RCL, se solicitó a la titular de la Dirección General de Finanzas, Licenciada Elizabeth Rodríguez Rubio, el estudio de la viabilidad financiera respecto de la iniciativa de acuerdo con carácter de dictamen donde se propone que el Ayuntamiento autorice y declare la regularización formal del predio urbano de propiedad privada irregular ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía, también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, así como la aprobación del proyecto de Resolución Administrativa y el modelo de Convenio de Regularización correspondiente; después el día 09 de Febrero del año 2024, mediante oficio DGF/097/2024, suscrito por la Licenciada Elizabeth Rodríguez Rubio y remitido al Maestro Martín Adrián Rojas Díaz, Director de la Comisión Municipal para la Regularización de Predios, se hizo del conocimiento que el proyecto en mención **se considera financieramente viable** para llevarse a cabo.

XV.- Por los motivos y fundamentos ya expuestos, someto a consideración del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para su aprobación y autorización de los resolutivos a manera del siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, autoriza y declara la regularización formal del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la

"Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco."

Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con superficie real y total a regularizar de **870.588 metros cuadrados**.

SEGUNDO.- En consecuencia al resolutivo anterior, el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el Levantamiento Topográfico, dentro del cual se identifica el predio urbano regularizado, su ubicación, superficie real, medidas y linderos, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía, también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; el cual en su momento fue aprobado por la Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, (COMUR), en su Sesión Ordinaria de fecha 09 de febrero del año 2024.

TERCERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el modelo de la Resolución Administrativa del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; la cual en su momento fue aprobada por la Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, (COMUR), en su Sesión Ordinaria de fecha 13 de diciembre del año 2023.

CUARTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, faculta, autoriza e instruye al Presidente Municipal Interino, al Síndico Municipal, al Secretario General del Ayuntamiento, y a la Tesorera Municipal, para suscribir la Resolución Administrativa del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía, también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en los términos del modelo de la Resolución aprobada en el resolutivo TERCERO del presente punto de acuerdo.

QUINTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el modelo de Convenio de Regularización, el cual tiene como objeto garantizar el cumplimiento de las obligaciones que se detallan en el mismo, respecto del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía, también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

SEXTO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, faculta, autoriza e instruye al Presidente Municipal Interino, al Síndico Municipal, al Secretario General del Ayuntamiento, y a la Tesorera Municipal, para celebrar y suscribir el Convenio de Regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en los términos del modelo de convenio aprobado en el resolutivo QUINTO del presente punto de acuerdo.

SÉPTIMO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, faculta e instruye a la Dirección de la Comisión Municipal de Regularización de Predios (COMUR), a la Dirección de Catastro Municipal, a la

"Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco."

Secretaría General y a las demás dependencias e instancias para efecto de llevar a cabo las gestiones que se requieran y en general para llevar a cabo todos y cada uno de los actos administrativos que establecen los artículos 30, 31 y 32 de la Ley para la Regularización de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, tendientes a lograr la inscripción del predio regularizado ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio con sede en la Ciudad de Guadalajara Jalisco, así como para garantizar el cumplimiento de los objetivos de la presente regularización.

OCTAVO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza el inicio del Procedimiento de Titulación del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, el cual deberá ser titulado a favor de la ciudadana Ercilia Margarita Ramírez López, ajustándose a las disposiciones establecidas en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y del Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

NOVENO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, faculta e instruye a la Secretaría General del Ayuntamiento y a la Dirección de la Comisión Municipal de Regulación de Predios (COMUR), para llevar cabo y para coadyuvar en la etapa de titulación correspondiente, así como en la gestión de todos y cada uno de los trámites o acciones administrativas y jurídicas necesarias para lograr el cabal cumplimiento del presente punto de acuerdo.

DÉCIMO.- Notifíquese mediante oficio, cúmplase y regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

A T E N T A M E N T E.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a 14 de mayo del año 2024.
*“2024, Año del Bicentenario del Nacimiento del Federalismo Mexicano,
así como de la Libertad y la Soberanía de los Estados”.*

Licenciado Gerardo Rafael Trujillo Vega.
Presidente Municipal Interino.

“Esta hoja es parte integrante de la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento, autorice y declare la regularización del predio urbano de propiedad privada, ubicado en la Calle Pablo González, número 74A, en la Localidad Cofradía también conocido como Cofradía de la Luz en el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.”