

**H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.
PRESENTE:**

El que suscribe **Mtro. Marcos Rosalio Torres**, en mi carácter de **Regidor** del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco y, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 115, fracción I, II, y IV de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 3, 10, 41 fracción II y 50 de la Ley de Gobierno y de la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, 1, 5, 14 numeral 5, fracción I, XVI y 22 del Reglamento del Gobierno y de la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; 1, 3 párrafo XV, 24 fracción XXV, XXVI, XXIX y LV, 119, 122, fracción II, 129 fracción I, 130 y 131 del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y demás relativos y aplicables que en derecho corresponde; tengo a bien a someter a consideración del Pleno del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; la siguiente:

INICIATIVA DE ACUERDO

Mediante la que se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, en el ámbito de sus atribuciones, estudie, analice y dictamine la procedencia para instruir a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) integrar los expedientes técnicos y jurídicos para iniciar los procedimientos de titulación, formalización e inscripción registral de las vialidades públicas municipales derivadas de los procesos de regularización de asentamientos humanos de la Colonia El Manantial en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; de conformidad con la siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS

- I. La Comisión Municipal de Regularización (COMUR) en Tlajomulco de Zúñiga es el órgano encargado de coordinar, integrar y promover los procesos de regularización de asentamientos humanos y predios urbanos, con el objetivo de otorgar certeza jurídica patrimonial a las y los habitantes del municipio. Su función se vincula directamente con políticas de ordenamiento territorial, vivienda, infraestructura urbana y acceso a servicios públicos.
- II. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos reconoce en términos del artículo 1º, fracción III, los derechos humanos fundamentales que se tiene y adquieren dentro del territorio nacional, así como la obligación de las autoridades para garantizarlos, al establecer:

“Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En

La presente hoja forma parte íntegra de la Iniciativa de Acuerdo mediante la que se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, en el ámbito de sus atribuciones, estudie, analice y dictamine la procedencia para instruir a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) integrar los expedientes técnicos y jurídicos para iniciar los procedimientos de titulación, formalización e inscripción registral de las vialidades públicas municipales derivadas de los procesos de regularización de asentamientos humanos de la Colonia El Manantial en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley”.¹

- III. En el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a través de su máximo órgano de gobierno, el Ayuntamiento, que tiene la facultad para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal, los reglamentos circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, donde organicen la administración pública municipal, regulen las materias procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia, asegurando la participación ciudadana y vecinal, velando por el correcto ordenamiento de observancia general y obligatoria, teniendo a su cargo las funciones y servicios públicos como los servicios de calles, parques y jardines, su equipamiento, así como la seguridad pública, policía preventiva y el tránsito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 115, fracción III, incisos G) y H) de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 79, fracciones VII y VIII de la Constitución Política del Estado de Jalisco y 94, fracciones VII y VIII de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.²
- IV. El artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos concentra derechos humanos sociales y colectivos (agua, salud, vivienda, medio ambiente, alimentación, cultura, igualdad). Obligando al Estado a garantizar su acceso efectivo. Estableciendo el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y con derecho al acceso, disposición y saneamiento de agua suficiente, salubre, aceptable y asequible. Estos derechos se ven vulnerados cuando los ciudadanos habitan predios que no están regularizados, ya que la falta de certeza jurídica sobre la propiedad impide el acceso a servicios públicos adecuados, programas de mejoramiento urbano y la posibilidad de heredar o vender legalmente sus bienes.³
- V. Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano: regula la planeación y gestión del desarrollo urbano y los servicios básicos. La planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública:
- I. Derecho a la ciudad. Garantizar a todos los habitantes de un Asentamiento Humano o Centros de Población el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los tratados internacionales suscritos por México en la materia;
 - II. Equidad e inclusión. Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de

1 H. Congreso de la Unión. (Junio 2026). Cámara de Diputados. Obtenido de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

2 H. Congreso de la Unión. (s.f.). Cámara de Diputados (Junio 2026) de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

3 H. Congreso de la Unión. (Junio 2026). Cámara de Diputados. Obtenido de Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

La presente hoja forma parte íntegra de la Iniciativa de Acuerdo mediante la que se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, en el ámbito de sus atribuciones, estudie, analice y dictamine la procedencia para instruir a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) integrar los expedientes técnicos y jurídicos para iniciar los procedimientos de titulación, formalización e inscripción registral de las vialidades públicas municipales derivadas de los procesos de regularización de asentamientos humanos de la Colonia El Manantial en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos. Promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que todos los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

- III. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- IV. Derecho a la propiedad urbana. Garantizar los derechos de propiedad inmobiliaria con la intención de que los propietarios tengan protegidos sus derechos, pero también asuman responsabilidades específicas con el estado y con la sociedad, respetando los derechos y límites previstos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y esta Ley. El interés público prevalecerá en la ocupación y aprovechamiento del territorio;
- V. Coherencia y racionalidad. Adoptar perspectivas que promuevan el ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano de manera equilibrada, armónica, racional y congruente, acorde a los planes y políticas nacionales; así como procurar la eficiencia y transparencia en el uso de los recursos públicos; V. Participación democrática y transparencia. Proteger el derecho de todas las personas a participar en la formulación, seguimiento y evaluación de las políticas, planes y programas que determinan el desarrollo de las ciudades y el territorio. Para lograrlo se garantizará la transparencia y el acceso a la información pública de conformidad con lo dispuesto en la presente Ley y demás legislación aplicable en la materia;
- VI. Productividad y eficiencia. Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje del Crecimiento económico, a través de la consolidación de redes de vialidad y Movilidad, energía y comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos y facilitar la actividad económica;
- VII. Protección y progresividad del Espacio Público. Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad

La presente hoja forma parte íntegra de la Iniciativa de Acuerdo mediante la que se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, en el ámbito de sus atribuciones, estudie, analice y dictamine la procedencia para instruir a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) integrar los expedientes técnicos y jurídicos para iniciar los procedimientos de titulación, formalización e inscripción registral de las vialidades públicas municipales derivadas de los procesos de regularización de asentamientos humanos de la Colonia El Manantial en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse, o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;

- VIII. Resiliencia, seguridad urbana y riesgos. Propiciar y fortalecer todas las instituciones y medidas de prevención, mitigación, atención, adaptación y Resiliencia que tengan por objetivo proteger a las personas y su patrimonio, frente a los riesgos naturales y antropogénicos; así como evitar la ocupación de zonas de alto riesgo;
- IX. Sustentabilidad ambiental. Promover prioritariamente, el uso racional del agua y de los recursos naturales renovables y no renovables, para evitar comprometer la capacidad de futuras generaciones. Así como evitar rebasar la capacidad de carga de los ecosistemas y que el Crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques, y
- X. Accesibilidad universal y movilidad. Promover una adecuada accesibilidad universal que genere cercanía y favorezca la relación entre diferentes actividades urbanas con medidas como la flexibilidad de Usos del suelo compatibles y densidades sustentables, un patrón coherente de redes viales primarias, la distribución jerarquizada de los equipamientos y una efectiva Movilidad que privilegie las calles completas, el transporte público, peatonal y no motorizado.

VI. La Resolución aprobada por la Asamblea General el 25 de septiembre del año 2015, denominada *“Transformar Nuestro Mundo: La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible”*. Agenda 2030, adoptada por 193 Estados Miembros de la Organización de las Naciones Unidas, plantea Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) con 169 metas de carácter integrado e indivisible que abarcan las esferas económica, social y ambiental. El Objetivo 11 pretende lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles.

Las ciudades representan el futuro del modo de vida global, sin embargo, muchas de estas ciudades no están preparadas para esta rápida urbanización, y el desarrollo de la vivienda, las infraestructuras y los servicios se ve superado, lo que provoca un crecimiento de los barrios marginales o de condiciones similares. El crecimiento urbano descontrolado, la contaminación atmosférica y la escasez de espacios públicos abiertos persisten en las ciudades. **No es posible alcanzar el desarrollo sostenible sin transformar significativamente la forma en que se construyen y gestionan los espacios urbanos.** Algunas de las metas establecidas y que destacan en este Objetivo son:

La presente hoja forma parte íntegra de la Iniciativa de Acuerdo mediante la que se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, en el ámbito de sus atribuciones, estudie, analice y dictamine la procedencia para instruir a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) integrar los expedientes técnicos y jurídicos para iniciar los procedimientos de titulación, formalización e inscripción registral de las vialidades públicas municipales derivadas de los procesos de regularización de asentamientos humanos de la Colonia El Manantial en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

“11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales;

11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países;

11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo”.⁴

- VII.** La regularización de predios permite a los municipios integrar nuevas propiedades al padrón catastral, lo que se traduce en una mayor recaudación del impuesto predial. Esto no solo beneficia al municipio al incrementar sus ingresos propios desde los impuestos contribuyentes, sino que también permite reinvertir esos recursos en obras públicas, servicios básicos y programas sociales para la misma comunidad. En este sentido, apoyar a los vecinos de la Colonia El Manantial, que a futuro que traerá beneficios económicos y sociales tanto para los habitantes como para el gobierno municipal. Es una oportunidad para formalizar la tenencia de la tierra y consolidar el desarrollo urbano de forma ordenada y sustentable.
- VIII.** El reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; en su artículo 15° fracciones IX y XI, establece lo siguiente: **asesorar a las y los promoventes que pretendan solicitar la regularización de sus predios o lotes a fin de que recaben y presenten la documentación necesaria para integrar los expedientes correspondientes, y analizar la situación jurídica de los predios, fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares que se sometan al procedimiento de regularización y titulación de predios, para efecto de validar la procedencia del trámite.** ⁵
- IX.** El Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 de Tlajomulco de Zúñiga, estructurado y organizado en torno a un Eje Transversal y cinco Ejes Estratégicos, que representan un modelo de transformación para el municipio, entre los cuales se destaca:

“Eje Tlajo Cercano: Pone en el Centro a las personas, fomentando un gobierno cercano y accesibles. A través de políticas públicas focalizadas, impulsa la protección de los derechos humanos, la igualdad de género y el bienestar de infancias, juventudes y grupos vulnerables, fortaleciendo una cultura de empatía y respeto”.

“Eje Tlajo Dinámico: Promueve la gestión integral de los espacios urbanos y la corresponsabilidad ciudadana, asegurando que el crecimiento urbano se realice de manera inclusiva y sostenible, en armonía con el medio ambiente y las necesidades de las generaciones presentes y futuras”.

⁴ Organización de las Naciones Unidas. (Junio 2026). Objetivos de Desarrollo Sostenible. Obtenido de Objetivo 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

⁵ H. Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga. (Junio 2026). Transparencia. Obtenido de El reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco: <https://tlajomulco.gob.mx/sites/default/files/transparencia/reglamentos/ReglamentodeCOMUR-Inicial.pdf>
La presente hoja forma parte integral de la Iniciativa de Acuerdo mediante la que se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, en el ámbito de sus atribuciones, estudie, analice y dictamine la procedencia para instruir a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) integrar los expedientes técnicos y jurídicos para iniciar los procedimientos de titulación, formalización e inscripción registral de las vialidades públicas municipales derivadas de los procesos de regularización de asentamientos humanos de la Colonia El Manantial en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

“Eje Tlajo Eficiente: Consolida un gobierno que actúa con eficacia, eficiencia y transparencia, fortaleciendo las capacidades administrativas y jurídicas para brindar servicios públicos de calidad, optimizar el uso de los recursos y maximizar el impacto positivo en la vida de los ciudadanos”.

A través de estos Ejes, el PMD 2024-2027 no solo responde a los retos actuales, sino que también sienta las bases para un Tlajomulco sea ejemplo de innovación, sostenibilidad y compromiso comunitario.⁶

- X. El Municipio de Tlajomulco de Zúñiga ha impulsado durante los últimos años diversos procedimientos de regularización de asentamientos humanos, permitiendo otorgar certeza jurídica a miles de familias respecto de la propiedad de sus predios. No obstante, en diversos polígonos regularizados aún se encuentra pendiente concluir una etapa indispensable del procedimiento: la formalización y titulación de las vialidades, áreas de cesión para destinos y demás bienes de uso común que, por disposición legal, deben incorporarse plenamente al patrimonio municipal.
- XI. La ausencia de títulos de propiedad debidamente inscritos respecto de las vialidades municipales genera incertidumbre jurídica sobre bienes destinados al uso público, limita la integración del patrimonio inmobiliario municipal y dificulta la ejecución de obras de infraestructura, programas de mantenimiento, introducción de servicios públicos, así como la celebración de actos jurídicos y administrativos que requieren acreditar la propiedad municipal.
- XII. Asimismo, esta situación puede obstaculizar la gestión de recursos estatales y federales destinados a infraestructura urbana cuando resulta necesario acreditar la titularidad del inmueble donde se ejecutarán las obras.
- XIII. La regularización de un asentamiento humano no concluye únicamente con la expedición de títulos a favor de los particulares; resulta igualmente indispensable consolidar jurídicamente el patrimonio municipal mediante la titulación de las vialidades y bienes de dominio público que forman parte del desarrollo urbano.
- XIV. La incorporación formal de dichas vialidades al patrimonio municipal fortalece la seguridad jurídica, garantiza una adecuada administración de los bienes públicos y permite al Ayuntamiento ejercer plenamente sus facultades constitucionales en materia de prestación de servicios públicos, movilidad, mantenimiento de infraestructura y ordenamiento territorial.
- XV. En ese sentido, resulta necesario instruir a la Comisión Municipal de Regularización para que, en coordinación con las dependencias competentes, integre los expedientes técnicos, jurídicos y administrativos correspondientes e inicie los procedimientos de titulación e inscripción ante las autoridades registrales competentes.

6 Zúñiga, G. M. (Junio 2026). Gaceta Municipal. Obtenido de <https://transparencia.tlajomulco.gob.mx/transparencia/articulo-15/Gacetitas>

La presente hoja forma parte integral de la Iniciativa de Acuerdo mediante la que se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, en el ámbito de sus atribuciones, estudie, analice y dictamine la procedencia para instruir a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) integrar los expedientes técnicos y jurídicos para iniciar los procedimientos de titulación, formalización e inscripción registral de las vialidades públicas municipales derivadas de los procesos de regularización de asentamientos humanos de la Colonia El Manantial en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO. - El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; aprueba y autoriza el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, en el ámbito de sus atribuciones, estudie, analice y dictamine la procedencia para instruir a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) integrar los expedientes técnicos y jurídicos para iniciar los procedimientos de titulación, formalización e inscripción registral de las vialidades públicas municipales derivadas de los procesos de regularización de asentamientos humanos de la Colonia El Manantial en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

SEGUNDO. - El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza instruir a la Síndica Municipal, a la Secretaría General del Ayuntamiento y al Consejo Municipal de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio, (COMUR) en el ámbito de sus respectivas atribuciones, para que realicen de manera coordinada las gestiones administrativas, técnicas y jurídicas que resulten necesarias ante el Ejido correspondiente, con la finalidad de celebrar los instrumentos jurídicos conducentes que permitan el reconocimiento, cesión o incorporación de las vialidades que integran la Colonia El Manantial al patrimonio Municipal, de conformidad con la legislación agraria, la normativa Estatal en materia de regularización y las disposiciones municipales aplicables.

TERCERO. - Notifíquese del presente acuerdo a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio.

CUARTO. - Notifíquese mediante Oficio, cúmplase y regístrese en el libro de Actas correspondiente.

ATENTAMENTE

“2026, Año de la Recuperación de la Vivienda Abandonada en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco”.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco a; 23 de Junio de 2026.



Municipio de Tlajomulco
de Zúñiga, Jalisco

Mtro. Marcos Rosalio Torres

Regidor del Ayuntamiento Constitucional de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

SALA DE REGIDORES

La presente hoja forma parte íntegra de la Iniciativa de Acuerdo mediante la que se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; apruebe y autorice el turno a la Comisión Edilicia de Finanzas Públicas y Patrimonio, en el ámbito de sus atribuciones, estudie, analice y dictamine la procedencia para instruir a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) integrar los expedientes técnicos y jurídicos para iniciar los procedimientos de titulación, formalización e inscripción registral de las vialidades públicas municipales derivadas de los procesos de regularización de asentamientos humanos de la Colonia El Manantial en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Siempre Cerca

C. HIGUERA 70, CENTRO • C.P. 45640 • TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JAL. TELÉFONO: 33 3283 4400