

## Acuerdo de Promulgación.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, a 12 del mes de abril del año 2019 dos mil diecinueve.

El suscrito Ingeniero **SALVADOR ZAMORA ZAMORA**, en mi carácter de Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en compañía del Licenciado **OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA**, Secretario General del Ayuntamiento, me encuentro facultado para promulgar y ordenar que se publiquen los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y demás disposiciones administrativas de observancia general dentro de la jurisdicción municipal, cumplirlos y hacerlos cumplir, según lo dispuesto por los artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 73 fracción II y 77 fracción II de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 37 fracción II, 40 fracción II, 42, 47 fracciones I y V, 61 y 63 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; los artículos 29, fracciones XVII y XXIII, del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, reformado y los artículos 1, 3, 4 fracciones I, 6 fracción I y II, 8, 9, 10 y 15 del Reglamento de la Gaceta Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, y en cumplimiento al punto de acuerdo 044/2019, emitido por el Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, en su sesión ordinaria celebrada el día 11 de abril del año 2019 se ordena la publicación en la Gaceta Municipal, del siguiente:

“Decreto por el que se expide el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.”

Único.- Se expide el Reglamento para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco para quedar como sigue:

### **REGLAMENTO PARA LA REGULARIZACION Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO DE ZÚÑIGA, JALISCO.**

#### **Capítulo I**

#### **Disposiciones Generales**

**Artículo 1.-** *El presente Reglamento es de orden público, interés social y de observancia general en el territorio municipal, expedido con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27 párrafo tercero, 115 fracción II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 11 fracción XV, 52 fracción VI, 53 fracción IX, 82 y 83 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 77 fracción II de la*

**Tlajomulco**

3283-4400

www.tlajomulco.gob.mx



Constitución Política del Estado de Jalisco; 3, 10, 14, 15, 18, 28, 29, 30, 33, 37, 40 fracción II, 44, 49 de la Ley del Gobierno y Administración Pública del Estado de Jalisco; 1, 5, 6, 9 y 11 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; 3 fracción XIII, 4 fracción VI, 8 fracción VIII, 10 fracción XXVI, 146 fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Artículo 2.-** Tiene por objeto la integración, calificación y tramitación de las solicitudes y expedientes que sean sujetos al Procedimiento de Regularización de Asentamientos Humanos Irregulares y Titulación de Predios Urbanos, conforme a lo dispuesto por la Ley; así como regular la estructura, organización, funcionamiento y operatividad de la Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; de la Dirección de la Comisión Municipal de Regulación de Predios de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

**Artículo 3.-** Sin perjuicio en lo dispuesto por la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, para los efectos del presente Reglamento se entenderá por:

- I. Áreas de Cesión para Destinos:** Las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;
- II. Asentamiento Humano Irregular:** 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, que no cuenten con la acreditación del título original de propiedad o las autorizaciones administrativas de constitución, de conformidad con la normatividad que regule la urbanización, utilización o subdivisión de predios;
- III. Predio o lote irregular:** Aquellos que no han sido deslindados o urbanizados formalmente de acuerdo con la normatividad vigente;
- IV. Ayuntamiento:** El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;
- V. Código Civil:** El Código Civil del Estado de Jalisco;
- VI. Código Urbano:** El Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- VII. Colindante:** La persona que linda con el lote sujeto al procedimiento de titulación;
- VIII. COMUR:** La Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios

Urbanos de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;

**Tlajomulco**

3283 4400

www.tlajomulco.gob.mx

**IX. Coordinadas UTM:** (Universal Transversal de Mercator) Sistema basado en coordenadas universales de Mercator, que es la base del sistema de referencia;

**X. Dirección:** La Dirección de la Comisión Municipal de Regulación de Predios del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;

**XI. Dirección General Jurídica:** La Dirección General Jurídica del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;

**XII. Ley:** Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco;

**XIII. Municipio:** Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

**XIV. Predio Urbano:** El que se encuentre dentro del área de influencia de un centro de población, cuando se localice sobre vialidad trazada;

**XV. Rescate:** Acción para concluir, corregir o rehabilitar las obras de urbanización de acciones urbanísticas habitacionales abandonadas por los titulares de las licencias de urbanización de las mismas, que se consideran asentamientos humanos irregulares, mediante acuerdo del Ayuntamiento;

**XVI. Secretaría Técnica:** Secretaría Técnica de la Comisión Municipal para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco;

**XVII. Testigo de Notorio Arraigo:** Persona física mayor de edad con capacidad para testificar; y

**XVIII. Título de Propiedad:** Documento público, emitido como resultado de la resolución definitiva de la regularización, expedido por el Municipio, mediante el cual se formaliza el derecho de propiedad sobre un predio o lote de terreno determinado a favor de los poseesionarios, en los términos previsto por la Ley y el presente Reglamento.

**Artículo 4.-** Para efecto de las disposiciones no previstas en el presente Reglamento, se aplicará de manera supletoria la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Código Civil del Estado de Jalisco, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, la Ley y los Ordenamientos Municipales aplicables o lo que determine la propia COMUR.

**Artículo 5.-** Son autoridades responsables en la aplicación y evaluación de las acciones derivadas del presente Reglamento:

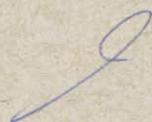


- I.** El Ayuntamiento;
- II.** La o el titular de la Secretaría General del Ayuntamiento;
- III.** La o el titular de la Tesorería Municipal;
- IV.** La COMUR;
- V.** La o el titular de la Dirección General Jurídica;
- VI.** La o el titular de la Dirección General de Inspección, Vigilancia y Responsabilidad Civil;
- VII.** La o el titular de la Dirección;
- VIII.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; y
- IX.** Las organizaciones e instituciones de las administraciones públicas federal, estatal y municipal, que previamente acuerde integrar la COMUR.

## **Capítulo II** **De la COMUR**

**Artículo 6.-** Se integrará en lo conducente de la siguiente forma:

- I.** Integrantes con voz y voto:
  - a)** La Presidenta o el Presidente Municipal, quien le corresponderá presidir las sesiones;
  - b)** Una Regidora o Regidor por cada uno de los partidos políticos integrantes en el Ayuntamiento, quienes fungirán como vocales;
  - c)** La o el titular de la Sindicatura Municipal, quien fungirá como vocal;
  - d)** La o el titular de la Secretaría General del Ayuntamiento, quien fungirá como vocal;
  - e)** La o el titular de la Dirección de Catastro Municipal; y
  - f)** La Procuradora o el Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, quien fungirá como vocal;
- II.** Las organizaciones e instituciones de las administraciones públicas federal, estatal y municipal, relacionadas con la materia, que previamente acuerde integrar la COMUR, quienes participarán con voz pero sin voto.



**Artículo 7.-** Para el caso de asentamientos humanos ya regularizados, o bien lotes ya titulados, se determinará como causal de improcedencia desechándose de plano el procedimiento en trámite.

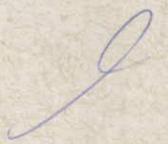
**Artículo 8.-** Las y los integrantes de la COMUR podrán designar mediante acuerdo escrito de delegación de funciones, a la persona que los represente, en calidad de suplente, los cuales tendrán las mismas facultades y atribuciones que los titulares. Sin embargo, la o el comisionado suplente deberá acreditar su designación, ante la Presidenta o el Presidente de la COMUR, previo al inicio de la sesión en Pleno.

**Artículo 9.-** Para iniciar su funcionamiento y desempeño la COMUR deberá instalarse formalmente al inicio del periodo constitucional del Gobierno Municipal correspondiente, dentro de los 60 sesenta días naturales posteriores a la integración del Ayuntamiento.

**Artículo 10.-** La COMUR, para efecto de realizar las acciones y ejercer las atribuciones que establece la Ley, deberá de sesionar en Pleno por lo menos cada tres meses calendario, después de su debida y legal instalación. Dichas sesiones, se sujetarán a lo que prevé el Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

**Artículo 11.-** Además de lo previsto en la Ley, la COMUR tiene las siguientes facultades:

- I.** Solicitar los estudios técnicos, económicos, sociales y de opinión necesarios para llevar a cabo los procedimientos de regularización de asentamientos humanos en predios urbanos y de titulación, en los términos de la Ley y el presente Reglamento;
- II.** Aprobar o rechazar la procedencia de las solicitudes de regularización de predios o fraccionamientos, con base en el análisis de los estudios técnicos que emitan las dependencias municipales competentes, así como la Dirección de la Comisión;
- III.** Solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco la elaboración del Dictamen de Procedencia;
- IV.** Aprobar, rechazar o solicitar la modificación del Dictamen de Procedencia de Regularización que presente la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y en su caso, proponer a ésta las adecuaciones que considere necesarias, atendiendo al interés social;
- V.** Promover ante el Ayuntamiento se emita la resolución para declarar y autorizar la regularización formal de los predios urbanos o fraccionamientos;
- VI.** Emitir la resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio del posesionario, así como de los bienes inmuebles del dominio público y privado que se generen en el procedimiento de regularización;



- VII.** Resolver sobre las oposiciones, reclamaciones o cambios de situación jurídica de los inmuebles que surjan durante el procedimiento de la regularización y titulación, que se establece en los artículos 39 y 40 de la Ley;
- VIII.** Promover la celebración y dar seguimiento de convenios con la participación de los poseionarios de predios para el procedimiento de regularización, así como la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento; y
- IX.** Aprobar las actas de sesión de la COMUR.

**Artículo 12.-** Además de las previstas en la Ley, el Presidente de la COMUR tiene las siguientes atribuciones:

- I.** Presidir las sesiones de la COMUR;
- II.** Convocar a las y los integrantes de la COMUR a las sesiones ordinarias y extraordinarias, remitiendo el orden del día y los documentos a ser tratados;
- III.** Dirigir y conducir el desarrollo de las sesiones;
- IV.** Proponer los mecanismos necesarios que permitan un mejor funcionamiento de la COMUR; y
- V.** Las demás que le confiera la Ley y el presente Reglamento.

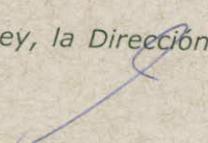
### **Capítulo III De la Secretaría Técnica**

**Artículo 13.-** La Secretaría Técnica de la COMUR recaerá sobre la servidora o servidor público, titular de la Dirección, quien previa designación de la Presidenta o del Presidente Municipal, ejercerá las facultades y obligaciones establecidas en el presente Reglamento y en la Ley.

### **Capítulo IV De la Dirección**

**Artículo 14.-** La Dirección, estará a cargo de una servidora pública o servidor público, el cual será denominado Directora o Director de la Dirección, quien a su vez fungirá como Secretaría Técnica o Secretario Técnico de la COMUR, que además de las facultades y actividades encomendadas será la encargada o encargado responsable de dar seguimiento y ejecutar todos y cada uno de los acuerdos que la propia COMUR le instruya y le encomiende, así como verificar que la integración y trámite de los procedimientos de regularización y titulación de predios urbanos se ajusten al presente Reglamento y en la Ley.

**Artículo 15.-** Además de lo establecido en el artículo anterior y la Ley, la Dirección tendrá las siguientes facultades:



- I.** Recibir las solicitudes a las que se refiere la Ley, comprobando que la o el promovente acredite el interés jurídico;
- II.** Emitir el acuerdo del inicio o desechamiento del procedimiento de regularización o de titulación, según sea el caso, respecto del predio, fraccionamiento o asentamiento humano irregular del que se trate y en su momento, ordenar su publicación en términos de la Ley;
- III.** Notificar la convocatoria de las Sesiones Ordinarias y Extraordinarias emitida por la Presidenta o Presidente de la COMUR;
- IV.** Levantar las Actas de las Sesiones de la COMUR, recabando las firmas correspondientes y cumpliendo con las obligaciones que establezca la legislación aplicable en materia de transparencia;
- V.** Realizar, ordenar y verificar la completa integración de los expedientes relativos a los procedimientos de regularización, o en su caso de titulación de predios, fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares, asignándoles un número de expediente que los identifique y diferencie de los demás;
- VI.** Resguardar todos los expedientes que con motivo de los procedimientos de regularización y/o titulación de predios, fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares, se integren;
- VII.** Solicitar a las dependencias correspondientes la elaboración de planos, fichas técnicas e informativas de cada uno de los expedientes de los predios, fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares sujetos a algún procedimiento de regularización o de titulación;
- VIII.** Proponer y elaborar el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio del posesionario, así como de los bienes inmuebles del dominio público y privado que se generen en el procedimiento de regularización, el cual deberá presentar ante el Pleno de la COMUR para su respectiva emisión;
- IX.** 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;
- X.** Anexar, en cuerda separada al expediente, las inconformidades o escritos de oposiciones que se presenten, turnando el asunto a la Dirección General Jurídica, para su revisión y propuesta de resolución a la COMUR;
- XI.** 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;



- XII.** Promover la regularización de predios o fraccionamientos que cuenten con los requisitos necesarios, conforme a la Ley y al presente Reglamento para su titulación;
- XIII.** Promover el rescate y la regularización de las acciones urbanísticas habitacionales abandonadas por los urbanizadores;
- XIV.** Gestionar la corrección de títulos de propiedad que la Dirección de Catastro Municipal o el Registro Público de Propiedad del Estado de Jalisco se vea impedido a inscribir;
- XV.** Vigilar que se paguen los impuestos, derechos, aprovechamientos y créditos fiscales correspondientes, derivado del resultado de los procedimientos de regularización y titulación de predios; así como la realización del pago de los impuestos por urbanización, deforestación o los daños ocasionados al medio ambiente;
- XVI.** Verificar que se haga entrega de las Áreas de Cesión para Destinos o en su caso, que se realice el pago de dichas áreas;
- XVII.** Desechar el procedimiento de regularización y titulación cuando las o los promoventes, realicen traspasos, cesión de derechos o compraventa de los predios o lotes a regularizar y titular, cuando se encuentren en procedimiento de regularización;
- XVIII.** Gestionar las capacitaciones necesarias para fortalecer el funcionamiento de su dependencia;
- XIX.** En general, cumplir y dar seguimiento a las determinaciones e instrucciones que le encomiende la COMUR; y
- XX.** Las demás previstas en la Ley y los Ordenamientos Municipales.

## **Capítulo V**

### **Del Procedimiento de Regularización**

**Artículo 16.-** Sin perjuicio de las disposiciones establecidas en la Ley, una vez recibida la solicitud de regularización de algún predio, fraccionamiento o asentamiento humano irregular, según sea el caso, se deberá cerciorar que la documentación anexa a la misma se encuentre de manera legible y completa, conforme los requisitos previstos en la Ley y el presente Reglamento. Posteriormente se le asignará un número de expediente que identifique el asunto de manera inequívoca de los demás.

**Artículo 17.-** Además de la documentación e información requerida por lo que establece la Ley, se deberán adjuntar los siguientes documentos:

- I.** Copia de la identificación oficial vigente de las o los promoventes;
- II.** Plano- Levantamiento Topográfico del polígono general del inmueble a

regularizar, con cuadro de construcción y Coordenadas UTM, practicado y firmado por perito o profesional de la materia, el cual deberá contener los datos de identificación de la cédula profesional de la persona que lo practicó; superficie total del predio; medidas de todos sus puntos o cotas; la plena identificación de todos sus lotes internos, plasmando su superficie total. Se deberá incluir el trazo, superficies y cotas de todas las vialidades existentes y en general de todas y cada uno de las Áreas de Cesión para Destinos. El Plano deberá cumplir con elementos técnicos establecidos por la Ley; y

**III.** Cualquier otro documento que la Dirección de la Comisión o la COMUR acuerden o consideren necesario para la integración del expediente, siempre y cuando esté debidamente fundamentado.

**Artículo 18.-** Una vez integrado el expediente, previo a su análisis, se practicará dentro de los 20 veinte días hábiles posteriores a su recepción, una visita física o de gabinete y de reconocimiento del predio, fraccionamiento o asentamiento a regularizar, de lo cual se levantará un acta circunstanciada de visita que será firmada por la Directora o el Director de la Comisión y por dos testigos.

**Artículo 19.-** Para la integración del expediente la Dirección de la Comisión solicitará vía oficio a las dependencias, según sea el caso:

**I.** A la Dirección General de Obras Públicas del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco: el Dictamen de valoración en cuanto a la infraestructura existente;

**II.** A la Dirección General de Ordenamiento Territorial del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco:

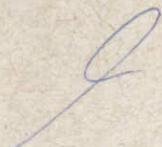
**a)** El Dictamen de Trazos, Usos y Destinos Específicos del Suelo, justificado para el fin que se requiere y con las condicionantes aplicables en materia de Desarrollo Urbano; y

**b)** Autorización del proyecto definitivo de urbanización.

**III.** A la Coordinación General de Participación Ciudadana y Construcción de Comunidad del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco: Informe sobre la existencia de Asociaciones Vecinales registradas en el lugar del inmueble que se pretende regularizar;

**IV.** A la Dirección General Adjunta de Protección Civil y Bomberos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco: El Dictamen de Riesgos, mediante el cual se brinde certeza de que el inmueble sujeto a procedimiento de regularización no se encuentra dentro de alguna de las causales de improcedencia previstas por la Ley;

**V.** A la Dirección General de Protección y Sustentabilidad Ambiental: Evaluación de impacto Ambiental estableciendo las condicionantes necesarias, relativo a la regularización del predio del que se trate;



**VI.** A la Dirección de Patrimonio Municipal: El Informe, respecto del inmueble sujeto a procedimiento de regularización, a fin de determinar si éste forma parte del patrimonio municipal;

**VII.** A la Dirección de Catastro Municipal: el informe sobre la existencia de cuenta predial y en caso de existir, el informe de que la cuenta no tiene adeudo pendiente, el historial catastral de la misma, los planos de incorporación cartográfica del predio a regularizar y si se encuentra en abstención de movimientos; y

**VIII.** La Dirección General de Agua Potable y Saneamiento: el informe sobre la factibilidad del agua del inmueble a regularizar para su posterior apertura.

**Artículo 20.-** Los Dictámenes e información técnica mencionada en el párrafo que antecede, será remitida a la COMUR, preferentemente de manera digital y en caso de imposibilidad en copias simples; así como los expedientes de los procedimientos de regularización y titulación de predios, asentamientos humanos irregulares, según se trate, por lo menos con 02 dos días hábiles de anticipación a la celebración de su correspondiente sesión, para efecto de proceder a su estudio, análisis y en su caso resolución.

**Artículo 21.-** Una vez integrado el expediente se turnará a la Dirección para su Dictaminación, la cual dentro de un término de 30 treinta días hábiles elaborará el Anteproyecto de Dictamen para su debida discusión, deliberación, aprobación, rechazo o devolución del trámite, por parte de la COMUR.

**Artículo 22.-** En caso de aprobación del Dictamen se procederá conforme a lo previsto en la Ley, y de ser así, la Dirección por instrucciones de la COMUR, solicitará el Dictamen de Procedencia. Una vez recibido el Dictamen de Procedencia, emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, la COMUR en la próxima sesión, procederá conforme a lo previsto por los artículos 21 al 26 de la Ley.

**Artículo 23.-** En caso de que la Dirección detecte omisiones o causales de improcedencia, se les dará vista a los promoventes, dentro de los 20 veinte días hábiles posteriores a la emisión de dicho acuerdo.

Para efecto de que los promoventes subsanen las irregularidades, observaciones y requerimientos que realice la COMUR, se les concederá un plazo de 20 veinte días hábiles posteriores a su notificación. Transcurrido el plazo, si los requerimientos no hubieren sido satisfechos, la COMUR resolverá desechado el trámite de manera definitiva.

**Artículo 24.-** Contra el desechamiento o afectación de algún derecho que conforme a la Ley y el presente Reglamento consideren los promoventes, podrán interponer los recursos establecidos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**Artículo 25.-** Recibido el Dictamen emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano

del Estado de Jalisco, para efecto de la declaración y autorización de la regularización formal del o los inmuebles sujetos a algún procedimiento, se procederá conforme a lo establecido por los artículos 28 y 29 de la Ley.

**Artículo 26.-** Para el caso de acciones urbanísticas habitacionales abandonadas o cuyas fianzas hayan expirado, previo requerimiento al titular de la licencia de urbanización para su regularización que se realice por conducto de la Dirección General de Inspección, Vigilancia y Responsabilidad Civil, el Ayuntamiento podrá declarar su rescate e intervención, así como las medidas necesarias para tal fin.

**Artículo 27.-** La Dirección de la COMUR realizará las gestiones necesarias para la ejecución de las obras de urbanización faltantes o que deban de ser rehabilitadas en caso de rescates, sin que los titulares de las licencias de urbanización de dichas acciones urbanísticas o sus responsables solidarios tengan derecho a los beneficios fiscales previstos en la Ley, salvo convenio donde se comprometan a ejecutarlas a su costa y de acuerdo al proyecto definitivo de ejecución autorizado.

**Artículo 28.-** Por la ejecución de las obras de urbanización faltantes o que deban de ser rehabilitadas en caso de rescates, se constituirán créditos fiscales por la Tesorería Municipal, en los términos de las leyes de ingresos del Municipio aplicables.

La Dirección solicitará a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad y las demás dependencias que intervengan en la ejecución de las obras de urbanización faltantes o que deban de ser rehabilitadas en caso de rescates, las órdenes de pago para que la Tesorería Municipal finque los créditos fiscales y lleve a cabo los procedimientos administrativos de ejecución en contra de los titulares de las licencias de urbanización de las acciones urbanísticas habitacionales rescatadas y sus responsables solidarios.

## Capítulo VI Del Procedimiento de Titulación

**Artículo 29.-** Las solicitudes de titulación de predios o lotes cuya regularización se haya autorizado por el Ayuntamiento deberán ser presentadas a la Dirección, la cual les asignará el número de expediente correspondiente del procedimiento de titulación y lo relacionará con el número de expediente de regularización al que corresponda.

Dichas solicitudes solo podrán ser presentadas por las posesionarias o los posesionarios de predios o lotes en los formatos autorizados por la Dirección.

**Artículo 30.-** La solicitud de titulación de predios o lotes deberá contener la declaración bajo protesta de decir verdad, donde:

I.- Afirme estar en posesión a título de dueño del lote o predio, por lo menos durante los últimos 05 cinco años, en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y a título de dueño; y



II.- El dicho de 03 tres testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del inmueble.

**Artículo 31.-** La solicitud de titulación de predios o lotes se presentará en original y copia, para su debido cotejo, además de acompañar los siguientes documentos:

- I. Identificación oficial vigente del solicitante y de cada uno de sus colindantes;
- II. Los recibos oficiales expedidos por la Tesorería Municipal por concepto del pago de los impuestos, derechos, aprovechamientos o cualquier otro concepto derivado del trámite;
- III. Los antecedentes documentales relativos a su posesión legal;
- IV. Croquis de ubicación del predio o lote a titular debidamente firmados por el solicitante en 03 tres tantos, detallando su superficie total, medidas y linderos, cuadro de construcción y Coordenadas UTM; y
- V. La certificación, otorgada por notario público o expedida por la Secretaría General del Ayuntamiento, donde se haga constar la manifestación de posibles colindancias, de conformidad con el artículo 37 fracción III de la Ley.

**Artículo 32.-** Una vez integrado el expediente de conformidad a lo establecido en la Ley y al presente Reglamento, se presentará a la COMUR el expediente para su análisis, discusión y, en su caso, aprobación del reconocimiento de titularidad, siempre y cuando cumpla con los requisitos establecidos. En caso de que la solicitud no cuente con todos los requisitos, la COMUR emitirá la resolución negativa, la cual deberá ser notificada a la o el promovente a través de la Dirección.

**Artículo 33.-** Para el caso de los convenios de Regularización que promueva y gestione la COMUR, se deberán establecer los términos y condiciones de la participación de los titulares de predios urbanos o asentamientos humanos sujetos a regularización, determinando los compromisos que se pretenden asumir respecto de la integración de áreas de cesión para destinos faltantes, así como cualquier otra obligación que se estipule en dicho convenio.

En el caso de convenios de Regularización de las obras de infraestructura y equipamiento, necesarias para su integración al desarrollo urbano de la localidad, se deberá acordar las modalidades y términos de cumplimiento conforme a las disposiciones aplicables a urbanización progresiva.

**Artículo 34.-** Transcurrido el plazo de 03 tres días hábiles posteriores a la publicación del resumen del Dictamen ordenado en la Ley, si no se presenta oposición fundada por alguna persona que reclame por escrito la titularidad del lote objeto de la solicitud de titulación, la COMUR emitirá el proyecto de Resolución donde se reconozca el Derecho de Propiedad a favor de la o del promovente que adquirió por efecto de la acción administrativa de regularización o Dominio en los términos de la Ley y el presente

Reglamento.

 Tlajomulco

 3283 4400

 www.tlajomulco.gob.mx

**Artículo 35.-** La Directora o el Director de la Comisión, procederá a elaborar el Título de Propiedad, el cual deberá ser firmado por la titular o el titular de la Presidencia Municipal, la Secretaría General del Ayuntamiento y la Sindicatura Municipal, en un plazo no mayor a 30 treinta días hábiles, a partir de su aprobación.

**Artículo 36.-** El Título de Propiedad deberá contener los elementos y requisitos de validez previstos por la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, además de los siguientes:

- I.** Nombre completo, lugar y fecha de nacimiento, ocupación y domicilio actual; estado civil, en caso de ser casada o casado, deberá señalar bajo qué régimen se constituyó el matrimonio y el nombre de su cónyuge;
- II.** Número de lote, manzana, sección, asignación de número oficial o datos de identificación del lote, superficie total, medidas, colindancias y la cuenta predial;
- III.** Será impreso en papel seguridad con el formato, diseño o identidad gubernamental que acuerde la COMUR;
- IV.** Al reverso deberá quedar impreso el croquis de ubicación del inmueble, junto con el cuadro de construcción con Coordenadas UTM, que le corresponda; y
- V.** Cualquier otro elemento de identificación, autenticidad o identidad gubernamental que acuerde la COMUR.

**Artículo 37.-** Expedido el Título de Propiedad se procederá como dispone la Ley, sin embargo, previo a la entrega del mismo a su titular, la Dirección deberá cerciorarse que se haya cubierto a favor de la Hacienda Municipal el pago del Impuesto por la Transmisión Patrimonial del inmueble del que se trate, en términos de lo dispuesto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, en relación con la Ley de Ingresos del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para el ejercicio fiscal correspondiente.

Para lo anterior, la Dirección presentará el aviso de transmisión patrimonial y solicitará a la Dirección de Catastro Municipal, el cálculo y cuantificación por cada inmueble titulado, cuya orden de pago se le enterará al beneficiario del procedimiento de titulación.

**Artículo 38.-** La Dirección auxiliará a la Secretaría General del Ayuntamiento en el envío del título al Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, para efectos de su inscripción, y a la Dirección General de Agua Potable y Saneamiento para la apertura de cuentas de agua.

**Artículo 39.-** Una vez inscrito el título ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco y aperturada la cuenta de agua, se llevará a cabo la entrega respectiva.



**Capítulo VII**  
**Del Procedimiento de Titulación de Bienes de Dominio Público**

**Artículo 40.-** En los términos de la Ley y el presente Reglamento se podrán expedir Títulos de Propiedad que amparen las vialidades y las Áreas de Cesión para Destinos de Equipamiento que serán de dominio público del Municipio, o cualquier ente público que preste servicios o tenga infraestructura en el asentamiento humano regularizado, según se desprenda del proyecto definitivo de urbanización derivado del procedimiento de regularización.

**Artículo 41.-** El procedimiento de titulación de bienes de dominio público se iniciará con la recepción por la COMUR, de cualquiera de los siguientes documentos:

- I.** Acuerdo de Ayuntamiento;
- II.** Promoción del Ejecutivo del Estado; y
- III.** Solicitud de Organismo Público Descentralizado.

**Artículo 42.-** Las formalidades para expedición del o los Títulos de Propiedad a que se refiere el presente capítulo, se ajustará a lo dispuesto por los artículos 35 y 36 del presente Reglamento, y en general a todas y cada una de las disposiciones aplicables del capítulo cuarto de la Ley.

**Artículo 43.-** La Dirección solicitará al Ayuntamiento que se emita la declaratoria de incorporación al dominio público de los predios destinados a la prestación de servicios públicos y llevará a cabo las gestiones necesarias para la inscripción de los títulos de propiedad a favor del Municipio en el Registro Público de Bienes Inmuebles Municipales.

**Capítulo VIII**  
**Del Procedimiento para Otorgar el Dominio de los Predios o Lotes sin Titular**

**Artículo 44.-** La identificación y el otorgamiento de predios de dominio privado, de los lotes sin titular que no hayan sido reclamados, que se titulen en favor del Instituto para el Mejoramiento del Hábitat del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, además de lo previsto por la Ley, se realizará conforme al siguiente procedimiento:

- I.** Transcurridos 06 seis meses posteriores a la publicación de la resolución, la Secretaría General del Ayuntamiento realizará la respectiva certificación;
- II.** La Dirección notificará por oficio la publicación de la Resolución de Regularización, al Instituto para el Mejoramiento del Hábitat del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con el objeto de que los contemple para los programas de vivienda que pretenda llevar a cabo, y para efectos del artículo 27, fracción III de la Ley;

**III.** La Dirección auxiliará a la o el titular de la Secretaría General de Ayuntamiento para la realización del inventario de predio o lotes sin titular, de conformidad con lo establecido con el artículo 44 de la Ley; y

**IV.** La Secretaría General del Ayuntamiento solicitará al Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco, que los predios o lotes sin titular se inscriban a favor del Municipio para la prestación de servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda.

### Capítulo IX

#### De las Infracciones y Sanciones

**Artículo 45.-** Si durante la sustanciación del procedimiento de regularización o de titulación a que se refiere la Ley y el presente Reglamento, se desprende que las o los promoventes proporcionaron información o documentación falsa, será motivo suficiente para que la COMUR, por conducto de la Dirección de la Comisión, suspenda el procedimiento, notificándole esa determinación a la o el promovente.

La Dirección, remitirá las constancias del expediente del que se trate a la Dirección General Jurídica, para efecto de que ésta última proceda conforme a su representación legal conducente e interponga las acciones y gestiones legales a que haya lugar.

**Artículo 46.-** Todo servidor público que habiendo intervenido en alguno de los actos administrativos relativos al procedimiento de regularización o de titulación a que se refiere la Ley y el presente Reglamento y que haya tenido conocimiento de alguno de los supuestos contemplados en el artículo anterior, deberá informar a la Dirección y a la propia COMUR; en caso contrario, dicha omisión será motivo de responsabilidad administrativa, en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas y Ley de Responsabilidades Políticas y Administrativas del Estado de Jalisco en vigor, con independencia de cualquier otra responsabilidad que pudiera resultar o configurarse en términos de la Ley de la materia.

### Transitorios

**Artículo Primero.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día hábil siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**Artículo Segundo.-** Los procedimientos administrativos de regularización o de titulación que hayan sido iniciados durante la vigencia del Decreto 20920 emitido por el Congreso del Estado de Jalisco, el cual fue abrogado por la expedición de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en



el Estado de Jalisco, deberán de substanciarse conforme a las disposiciones establecidas por el presente Reglamento.

**Artículo Tercero.-** La Dirección de la COMUR procederá a integrar el inventario de las vialidades y áreas de cesión para destinos de los asentamientos humanos ya regularizados por el Ayuntamiento o que haya declarado su rescate, respecto de los cuales se carezca de documentos que acrediten la titularidad a favor del Municipio, para ser incorporados al dominio público mediante la titulación a favor del Municipio.

**Artículo Cuarto.-** La integración de la COMUR será conforme a lo aprobado por el Ayuntamiento mediante punto de acuerdo número 016/2019, y se complementará con los integrantes que contemplan el artículo 6 fracción II del presente Reglamento.

Así lo resolvió y firma el Presidente Municipal del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, Ingeniero SALVADOR ZAMORA ZAMORA, en compañía del Licenciado OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA, Secretario General del Ayuntamiento, con efectos de refrendo, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 29, fracción XVII y XXIII del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.



Municipio de Tlajomulco  
de Zúñiga, Jalisco

**ING. SALVADOR ZAMORA ZAMORA.**

Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

**LIC. OMAR ENRIQUE CERVANTES RIVERA**

Secretario General del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga,  
Jalisco.



Municipio de Tlajomulco  
de Zúñiga, Jalisco  
**SECRETARÍA GENERAL**

\*JLPP/itvg