

**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE  
TUXPAN, JALISCO  
P R E S E N T E.**

La que suscribe y motiva, L.A.E. CLAUDIA GIL MONTES, Presidenta Municipal de este H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE TUXPAN, JALISCO, en ejercicio de las facultades que me confieren los artículos 115 fracción I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 73, 77 y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1, 2, 3, 4 punto número 109, artículos 10, 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios; artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10 y demás relativos y aplicables de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; y 88 fracción I, y demás relativos y aplicables del Reglamento General de Gobierno del Municipio de Tuxpan, Jalisco vigentes y demás relativos y aplicables que en derecho corresponda, tengo a bien someter a la elevada y distinguida consideración de este H. Cuerpo Edilicio en pleno la siguiente:

**“INICIATIVA DE ACUERDO ECONÓMICO CON CARÁCTER DE DICTAMEN QUE PROPONE LA APROBACIÓN PARA QUE SE DECLARE FORMALMENTE REGULARIZADO EL FRACCIONAMIENTO DENOMINADO LA ARBOLEDA, EL CUAL FUE APROBADO POR LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN (COMUR) DEL MUNICIPIO DE TUXPAN, JALISCO”,** para lo cual formulo la siguiente

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

I. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 115 establece que los Estados adoptaran para su régimen interior, la forma de gobierno republicano, representativo, popular, teniendo como base de su división territorial y de su organización política y administrativa el municipio libre; la Constitución Política del Estado de Jalisco en sus artículos 73, 77, 80, 88 y relativos establece la base de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco que reconoce al municipio personalidad jurídica y patrimonio propio; estableciendo los mecanismos

***Bienestar incluyente para todas y todos***

para organizar la administración pública municipal; la Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco en sus artículos 2, 37, 38 y demás relativos y aplicables reconoce al municipio como nivel de Gobierno, base de la organización política, administrativa y de la división territorial del Estado de Jalisco.

II. Que conforme a lo establecido en la Constitución Política del Estado de Jalisco, en su artículo 77 reconoce el municipio libre como base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco, investido de personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades y limitaciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Asimismo, en la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco se establecen las bases generales de la Administración Pública Municipal.

III. En el municipio de Tuxpan, Jalisco, es común experimentar la tenencia de predios urbanos de forma irregular, es decir, el poseedor de un bien inmueble no cuenta con los documentos idóneos para acreditar la propiedad que detenta, por lo que al no contar con la certeza de la titularidad de la tenencia de esos predios, se crea la incertidumbre jurídica y con ello se generan también conflictos sociales, familiares, entre otros, aunado a que el municipio les dota de servicios públicos sin recibir contraprestación alguna.

IV. Ahora bien, hago de su conocimiento que con fecha 11 de agosto de 2023, el Secretario Técnico de la COMUR, emitió el oficio 03/2023 mediante el cual informa que se le celebró la Sesión Ordinaria celebrada el día 10 de agosto de del año en curso, mediante la cual dicha Comisión aprobó el Dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano (PRODEUR), así como la aprobación del Proyecto definitivo de los fraccionamientos denominados "Vista del Monte" y "La Arboleda" ubicados en el Municipio de Tuxpan, Jalisco, por lo que solicita que en la próxima sesión de Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 11 fracción VII de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el

***Bienestar incluyente para todas y todos***

Estado de Jalisco, se emita la Resolución para declarar y autorizar la Regularización formal de los predios antes mencionado ante el Pleno del Ayuntamiento. En razón de lo anterior, hago del conocimiento de este Cuerpo Edilicio en Pleno los siguientes:

#### **ANTECEDENTES Y CONSIDERANDOS DEL FRACCIONAMIENTO ARBOLEDA DEL MUNICIPIO DE TUXPAN, JALISCO.**

Que se cuenta con el DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA POR OBJETIVO SOCIAL Y DE MEJORAMIENTO URBANO, PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR DENOMINADO FRACCIONAMIENTO LA ARBOLEDA EN EL MUNICIPIO DE TUXPAN, JALISCO, con N° de Folio: 254/2023, N° de Control: 02-0423 y 05-1166/23, N° de Expediente PRODEUR: TXP-01/2023, N° de Expediente COMUR: TUX/001/10/2021. Atendiendo a los Antecedentes que describo a continuación:

- I. El 14 de febrero de 2023, fue signado el oficio por el Lic. Vicente Pinto Ramírez, Secretario General y Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) de Tuxpan, Jalisco, por el que solicita al Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, emita el Dictamen de Procedencia del fraccionamiento irregular denominado LA ARBOLEDA, ubicado, en el municipio de Tuxpan, Jalisco, para lo cual envía el expediente de la COMUR número TUX/001/10/2021.
- II. El 14 de marzo de 2022, fue integrada la Comisión Municipal de Regularización del Municipio de Tuxpan, Jalisco, designando la Presidenta Municipal y Presidenta de la COMUR, al C. Lic. Vicente Pinto Ramírez como Secretario Técnico de la Comisión, según se da cuenta en el Acta Constitutiva de Instalación que obra en los archivos de la Procuraduría de Desarrollo Urbano y una copia dentro del expediente, de conformidad con los artículos 5 y 10 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios

***Bienestar incluyente para todas y todos***

Urbanos en el Estado de Jalisco.

- III. El 19 de octubre de 2021, se constituyó la Asociación de Vecinos del fraccionamiento irregular denominado LA ARBOLEDA, de conformidad con la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal, con la certificación del Secretario General del Ayuntamiento de Tuxpan, el Lic. Vicente Pinto Ramírez, quedando los C.C. Lizet Mejía Hermosillo, Arturo Magaña Maldonado y Yusvi Nataly Serrano Romero, como Presidente, Secretario y Tesorera respectivamente.
- IV. El 08 de noviembre de 2021, fue presentada la solicitud original de regularización suscrita por la presidenta de la asociación vecinal del fraccionamiento irregular denominado LA ARBOLEDA por la C. Lizet Mejía Hermosillo, dirigida a la Comisión Municipal de Regularización de Tuxpan, Jalisco.
- V. El 02 de septiembre de 2022 el L.C.P. Omar Alejandro López Díaz, Director de Catastro Municipal de Tuxpan, Jalisco, certificó que bajo la cuenta predial R005053 del Sector Rustico se encuentra registrado, a nombre de Alcaraz Farías José, fracción del predio denominado Tizatirla que se encuentra dentro de este municipio con una superficie de 3-65-47.76 has., con las siguientes medidas y linderos: Al Noreste: en 175.00 metros con fracción II, o resto de la propiedad, Al Sureste: en 199.88 metros con propiedad del Sr. Ramón Morfin, Al Suroeste: en línea quebrada siete segmentos de 45.72+ 46.33+ 15.34+ 43.89+ 55.8 19.58+ 31.54 mts., con área de asentamientos urbanos colonia Jalisco. y Al Noroeste: en 2 segmentos 57.36 y 81.56 metros, con la avenida Tizartila.
- VI. El 04 de mayo de 1999 el C. Lic. Mario Alejandro Rosales Rosas Anaya, Delegado del Registro Agrario Nacional, expidió Título de Propiedad número 000000000656, que ampara la parcela 5Z1 P2/6 del ejido San Miguel, en favor del C. Alcaraz Farías José de conformidad con el acta de asamblea de fecha 14 de junio de 1996; y mismo que fue presentado para su registro el día 28 de junio de 1999 mediante su incorporación bajo documento número 187 folios del 374 al 375 del libro 1742 de la sección primera, con número de

***Bienestar incluyente para todas y todos***

orden 131787 ante el Registro Público de la Propiedad.

- VII. El 16 de mayo de 2022 el C. Lic. Alan Israel Pinto Fajardo Jefe de la Unidad Departamental del Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Cd. Guzmán, Jalisco, expidió Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes, respecto del folio 5581529, a nombre de José Alcaraz Farías y el cual NO reporta Gravamen.
- VIII. En mayo de 2022, fue elaborado el plano topográfico por el Ing. Gerardo Arriaga Ortega, con número de cedula profesional 9332591, respecto del predio irregular del fraccionamiento irregular denominado LA ARBOLEDA que contiene la ubicación del predio, sus colindancias, y se consigna una superficie total de 36,547.76 m<sup>2</sup>.
- IX. El 24 de enero de 2022, el Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización de Tuxpan, Jalisco, solicitó se diera a conocer, mediante publicación, el inicio del procedimiento de regularización del fraccionamiento irregular denominado LA ARBOLEDA en el municipio de Tuxpan, Jalisco, con una superficie de 3-65-47.76 m<sup>2</sup>, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
- X. El 28 de enero de 2022, el Lic. Vicente Pinto Ramírez, Secretario General Municipal de Tuxpan, Jalisco, certificó y dio fe de que el inicio del procedimiento de regularización fue publicado en la gaceta municipal y en los estrados de la presidencia municipal los días 29, 25, 26 y 27 de enero de 2022.
- XI. En febrero de 2022, fue emitida la Gaceta Municipal de Tuxpan periodo 2021-2024 año 1. No.10 que contiene el edicto del inicio del procedimiento de regularización del fraccionamiento irregular denominado LA ARBOLEDA ubicado en el municipio de Tuxpan, Jalisco, con una superficie de 3-65-47.76 m<sup>2</sup>.
- XII. El 03 de octubre de 2022 el Lic. Vicente Pinto Ramírez como Secretario Técnico de la Comisión Municipal del H. Ayuntamiento de Tuxpan, Jalisco solicitó al Arq. Edwin Alfredo Lázaro Meza o, Director de Obras Públicas, la

***Bienestar incluyente para todas y todos***

emisión del Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales del asentamiento humano irregular denominado LA ARBOLEDA en el municipio de Tuxpan, Jalisco, con una superficie de 3-65-47.76 m<sup>2</sup>, de conformidad con el artículo 18 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

- XIII. El 03 de mayo de 2023 el C. Lic. Vicente Pinto Ramírez Secretario Técnico de la Comisión Municipal del H. Ayuntamiento de Tuxpan, Jalisco informa con número de oficio 03/2023 que el fraccionamiento en comento no se localizaron irregularidades que puedan generar riesgos o daños a la salud, motivo por el que se otorga el visto bueno, como Dictamen de NO riesgo.
- XIV. El 05 de octubre de 2022, el C. Arq. Edwin Alfredo Lázaro Meza, Director de Obra Pública e Infraestructura Social de Tuxpan, Jalisco, emitió el Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales respecto del fraccionamiento irregular denominado LA ARBOLEDA en el municipio de Tuxpan, Jalisco.
- XV. El 07 de octubre de 2021, fue aprobado por la COMUR de Tuxpan, Jalisco, el Estudio Análisis y Resolución del Procedimiento de Regularización, por medio del cual resuelven que es factible continuar con el procedimiento administrativo de regularización del asentamiento humano irregular denominado "LA ARBOLEDA", ubicado en el municipio Tuxpan, con una superficie de 03-65-47.76 m<sup>2</sup>, promovido por la Asociación Vecinal, a efecto de que se remita el expediente número TUX/001/10/2021 a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para su revisión y en su caso emita el Dictamen de Procedencia correspondiente, de conformidad con el artículo 20 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Derivado de los antecedentes que se detallan, la Procuraduría de Desarrollo Urbano presenta los siguientes:

#### CONSIDERANDOS

#### *Bienestar incluyente para todas y todos*

- I. La Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco expedida el día 11 de septiembre del año 2014 por el H. Congreso del Estado de Jalisco mediante Decreto número 24985/LX/14, y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco el día 09 de octubre del mismo año, misma que entro en vigor al día siguiente de su publicación, consigna en su Artículo 1, Fracción III, que es de orden público e interés social y tiene por objeto: "Establecer las bases generales para realizar la regularización de asentamientos humanos en predios o fraccionamientos de propiedad privada, y su integración a la infraestructura y servicios públicos".
- II. El Artículo 13, fracciones I y II de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, dispone que el procedimiento de regularización tiene por objeto el reconocer y documentar los derechos de dominio a favor de los titulares de predios, fraccionamientos o espacios públicos, como son: /.- Los predios o fraccionamientos en régimen de propiedad privada en los que existan asentamientos humanos, respecto de los cuales se carezca del documento que permita acreditar su titularidad; y //.- Los inmuebles comprendidos en las áreas de aplicación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, localizados en las áreas de beneficio, afectación; regularización o renovación urbana que determine el Ayuntamiento.
- III. Se observa que la Comisión Municipal de Regularización, fue integrada e instalada debidamente, según se da cuenta en el Acta de Instalación de la COMUR, del H. Ayuntamiento Constitucional de Tuxpan, Jalisco, dando cumplimiento a los Artículos 5 fracción I y 9 de la citada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos.
- IV. La solicitud presentada a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para que emita el Dictamen de Procedencia, signada por el Secretario Técnico de la COMUR de Tuxpan, Jalisco, así como el Estudio, Análisis y Resolución de la Comisión Municipal de Regularización, en el que se acuerda hacer la petición de Dictamen de Procedencia, dan cumplimiento a los Artículos 11, fracción IV y 20 fracción II, de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado

***Bienestar incluyente para todas y todos***

de Jalisco.

- V. El inicio del procedimiento administrativo de regularización ha quedado debidamente solventado con la solicitud dirigida a la COMUR, signada por los integrantes de la Mesa Directiva de la Asociación Vecinal LA ARBOLEDA, tal como se describe en el punto número IV del apartado de los antecedentes del presente Dictamen, dando cumplimiento a los establecido en el Artículo 15, Fracción III, de la citada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Estado de Jalisco.
- VI. Se ha acreditado la titularidad del predio propuesto como objeto de regularización mediante las constancias y documentos que se detallan en los numerales V, VI y VII del apartado de los antecedentes del presente Dictamen, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 16 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Estado de Jalisco.
- VII. A efecto de dar a conocer el inicio del procedimiento administrativo de regularización y cumplir lo mandatado en el Artículo 19 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, se cuenta con los siguientes documentos: el edicto que da a conocer el inicio del procedimiento de regularización, la certificación suscrita por la Secretaría General del H. Ayuntamiento de Tuxpan, Jalisco, quien da fe que el edicto fue publicado por tres días en los estrados de la Presidencia Municipal; y una copia certificada de la Gaceta Municipal que contiene la publicación del inicio del procedimiento de regularización.
- VIII. Para efecto de garantizar las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y administración de los servicios públicos, conforme lo establecen los Artículos 14 y 18 del ordenamiento legal citado, se cuenta con el Estudio, y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales emitido por la Autoridad Municipal correspondiente, y el Estudio Análisis y Resolución del Procedimiento de Regularización a los que se hace referencia a los numerales XI y XII del apartado de Antecedentes del presente Dictamen.
- IX. En cuanto al cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 3, fracciones IV, VII

***Bienestar incluyente para todas y todos***

y X, fracción IV. 11fracciones VI y VII, 21, 22, 24, 25, 26 y 29 de la multicitada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos, la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento de Tuxpan, Jalisco, deberá promover la conclusión y autorización del proyecto definitivo correspondiente.

- X. Para la preservación patrimonial correspondiente a las áreas de cesión para destinos el H. Ayuntamiento Constitucional de Tuxpan, Jalisco, deberá dar cumplimiento a cualquiera de las formas previstas en el artículo 24 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
- XI. Se advierte que el presente dictamen ha sido emitido por esta autoridad conforme al análisis de la información oficial contenida en la documentación proporcionada por la autoridad municipal, bajo su más estricta responsabilidad, deslindando a este organismo la veracidad del contenido de los documentos que se acompañan y se describen en el cuerpo del presente instrumento.
- XII. Finalmente, se observa que deberá celebrarse un convenio de regularización en el que se establezcan las obligaciones para ejecutar y concluir las obras de infraestructura equipamiento faltantes, a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 25 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos.

Con fundamento en los artículos 8, fracción II y 20 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, la Procuraduría de Desarrollo Urbano emitió el DICTAMEN y resolvió:

- I. La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco es competente para emitir el Dictamen de Procedencia relativo a la acción urbanística por objetivo social y de mejoramiento urbano para la regularización y titulación de fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada en el Estado de Jalisco, según las facultades que le otorgan los artículos 4, 8, 11, 20 y 21 de La Ley Para Regularización y Titulación De Predios Urbanos en el Estado de Jalisco emitido por el H. Congreso del Estado, publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" con fecha 9 de octubre de 2014.

***Bienestar incluyente para todas y todos***

II. Toda vez que se realizó una minuciosa valoración de las constancias y documentos que integran el expediente en estudio, y que las mismas son el elemento primordial que fundamenta la presente acción, se desprende que, es jurídica, económica y socialmente factible y procedente la regularización y titulación del asentamiento humano irregular de propiedad privada en cuestión, en virtud de que cumple con los requisitos exigidos en los artículos 1, 5, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19 y 20 de La Ley Para Regularización y Titulación De Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, emitida por el H. Congreso del Estado. En consecuencia, esta Procuraduría de Desarrollo Urbano emite el presente dictamen conforme a las siguientes

#### **PROPOSICIONES:**

**Primera.**- La Procuraduría de Desarrollo Urbano considera que la acción solicitada en el expediente de la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento de Tuxpan, número TUX/001/10/2021, relativo al del asentamiento humano irregular denominado "LA ARBOLEDA", de propiedad privada ubicado en el municipio de Tuxpan, en el Estado de Jalisco; es procedente con fundamento en los considerandos del presente dictamen.

**Segunda.**- Para los efectos de declarar formalmente regularizado del asentamiento humano irregular denominado "LA ARBOLEDA", de propiedad privada ubicado en el municipio de Tuxpan, Jalisco, el Gobierno Municipal deberá tomar en consideración lo expuesto en los Antecedentes numeral XIII y numerales VIII, IX, X y XI del apartado de Considerandos, del presente Dictamen.

**Tercera.**- Remítase el presente dictamen a la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento Constitucional de Tuxpan, Jalisco, para que, de ser el caso, apruebe el presente Dictamen y de continuidad a los trámites de regularización a que se refieren los artículos 21, 22, 26, 27, 28, y 29 de La Ley Para La Regularización y Titulación De Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

***Bienestar incluyente para todas y todos***

Ahora bien, seguido que fue llevado el procedimiento en todas sus etapas, la Comisión celebró Sesión Ordinaria el pasado 10 de agosto de del año en curso, en la cual se sometió a votación y se aprobó el Dictamen de procedencia emitido por Mtro. Carlos Romero Sánchez, Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, siendo aprobado el Fraccionamiento denominado "La Arboleda" ubicado en el Municipio de Tuxpan, Jalisco.

Por lo que con fundamento en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, propongo para su aprobación los siguientes

#### PUNTOS DE ACUERDO ECONÓMICO:

**PRIMERO.-** El Pleno del Ayuntamiento declara y autoriza la Regularización formal del **FRACCIONAMIENTO LA ARBOLEDA** ubicado dentro del municipio de Tuxpan, Jalisco, de conformidad al dictamen de procedencia emitido por Mtro. Carlos Romero Sánchez, Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, adjunto y descrito en la presente iniciativa que solicito se tengan por reproducido en obvio de repeticiones para todos los efectos que haya a lugar.

**SEGUNDO.-** Se instruye al Secretario General para que proceda a notificar a la Dirección de Catastro Municipal y Dirección de Obra Pública e Infraestructura Social, para el respectivo registro del fraccionamiento y demás acciones legales correspondientes.

#### A T E N T A M E N T E

"2023, Año del Bicentenario del Nacimiento del Estado Libre y Soberano de Jalisco"  
Municipio de Tuxpan, Jalisco, Pueblo de la Fiesta Eterna, a 15 de agosto de 2023



L.A.E. CLAUDIA GIL MONTES  
PRESIDENTA MUNICIPAL

*Bienestar incluyente para todas y todos*