MUNICIPIO DE
CABO CORRIENTES, JALISCO.

REGLAMENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE CABO CORRIENTES JALISCO.

Considerando

Conociendo las necesidades de los Ciudadanos dentro del marco geográfico perteneciente a este Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco; con el espíritu de generar y promover una vivienda digna y decorosa, generar una seguridad jurídica en el patrimonio de los ciudadanos por medio del sistema de regularización de predios urbanos irregulares, se emite el presente reglamento, de conformidad con lo señalado en el Artículo 4 Constitucional, de igual manera con la libertad Municipal que confiere el Artículo 115 Constitucional, y con apego a las disposiciones de la Ley de la Regularización y Titulación de predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1 al Artículo 3

CAPÍTULO II DE LAS AUTORIDADES RESPONSABLES

Artículo 4 al Artículo 11

CAPÍTULO III DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

Artículo 12 al Artículo 32

CAPÍTULO IV DE LA TITULACIÓN DE PREDIOS O LOTES

Artículo 33 al Artículo 44

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. El presente Reglamento es de orden público e interés social, y se expide de Conformidad con lo dispuesto por los Artículos 2, 3 Fracción XIII y 10 Fracción XXVI del Código Urbano para el Estado de Jalisco y con base en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de

Jalisco, emitido por el Congreso del Estado de Jalisco, con fecha 22 de septiembre de 2014, para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco, publicado en el Periódico Oficial “El Estado de Jalisco”, con fecha 9 de octubre de 2014 y tiene por objeto:

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

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

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

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

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

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

VII. Establecer las áreas o fraccionamientos objeto de Regularización, la identificación de los predios o lotes sin titular, en los términos de la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco;

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

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

ARTÍCULO 2. Para los efectos de este Reglamento, se entiende por:

Asociación vecinal o Asociación de Vecinos: Aquella constituida en los términos del Código Civil, debidamente acreditada por el Municipio;

Bienes de propiedad privada: Aquellos cuyo dominio pleno ha sido transmitido a las personas físicas o jurídicas, por parte del Estado; así como los de origen ejidal o comunal que asuman el dominio pleno de conformidad con la legislación agraria y las disposiciones de derecho común;

Bienes de dominio privado: Aquellos pertenecientes a las entidades públicas, que no están destinados al uso común, de conformidad con la legislación aplicable a los bienes pertenecientes al Estado; Bienes de dominio público: Aquellos pertenecientes a las entidades públicas, de uso común, destinados a las reservas territoriales, o bien al servicio del público y las servidumbres de ambos;

Catastro: El Catastro Municipal o Autoridad Catastral;

Comisión Municipal de Regularización o Comisión: La Comisión que constituya el Municipio de Cabo Corrientes Jalisco, a efecto de aplicar las disposiciones del presente Reglamento;

Convenio de Regularización: Acuerdo por medio del cual se establecen los términos y condiciones para la participación de los titulares de predios o fraccionamientos en el procedimiento de regularización y, en su caso, la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento necesarias para su integración al desarrollo del centro de población;

Regularización de Predios Urbanos: La dependencia competente en materia de regularización, ordenación territorial o desarrollo urbano, designada previamente, para elaborar, evaluar y revisar las planes y programas de desarrollo Urbano Municipales, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización y edificación, así como realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia;

Predio o lote irregular: Aquellos que no han sido deslindados o urbanizados formalmente de acuerdo con la normatividad vigente;

Predios o fraccionamientos irregulares: Aquellos en los que concurre un asentamiento humano, como un hecho social de apropiación de los inmuebles, sin 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;

Predio o lote sin titular: El predio o lote de un fraccionamiento cuya regularización se autorice y no se acredite su posesión, o no se solicite y realice su titulación, en los términos del presente Reglamento;

Procuraduría: La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;

Registro Público: El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco;

Reglamento Municipal de Regularización: Es el ordenamiento Municipal que expida el Ayuntamiento para regular las normas de aplicación de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco;

Titular del lote: La persona física que acredite la posesión a título de dueño de una fracción de terreno o lote en predio o fraccionamiento objeto de regularización en los términos del presente Reglamento;

Titular del predio original: La persona física o jurídica que acredite ser titular de un derecho real de dominio del predio donde se radicó el asentamiento o se constituyó el fraccionamiento irregular; y

Instituto: Es el Instituto Jalisciense de la Vivienda.

ARTÍCULO 3. Las disposiciones del presente Reglamento, establecen las bases generales conforme a las cuales, en relación con predios o fraccionamientos de propiedad privada, el Ayuntamiento podrá:

I. Dictaminar la procedencia y autorizar su regularización;

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

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

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

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

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

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

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

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

X. En su caso, establecer mediante convenio, los compromisos que asumirán los titulares de predios, fraccionamientos y lotes, comprendidos en el área objeto de la regularización; o de existir, respecto de la integración del áreas de cesión para destinos faltantes; la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento, así como las modalidades y términos para su cumplimiento, conforme a las disposiciones aplicables a urbanizaciones progresivas.

CAPITULO II

DE LAS AUTORIDADES COMPETENTES

ARTÍCULO 4. Son autoridades responsables en la aplicación y evaluación de las acciones derivadas del presente Reglamento:

I. El Ayuntamiento;

II. El Presidente Municipal

III. El Secretario General del Ayuntamiento;

IV. La Comisión Municipal de Regularización; y

V. La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

VI. Departamento de Regularización de Predios Urbanos

ARTICULO 5. El Ayuntamiento, a efecto de realizar las acciones que se establecen en el presente Reglamento, deberá:

I. Integrar la Comisión;

II. Clasificar y delimitar en sus planes y programas de desarrollo urbano las áreas de beneficio o afectación, con el objeto de determinar la utilidad pública de las acciones de regularización;

III. Emitir la resolución para declarar y autorizar la regularización formal de los predios o fraccionamientos, con los efectos de establecer su interés público y social, como también, su inscripción en el Registro Público;

IV. Autorizar el convenio de Regularización;

V. Emitir el acuerdo para identificar, delimitar y declarar los predios bienes del dominio público para su inscripción en el Registro Público;

VI. Proponer al Congreso del Estado los incentivos y deducciones fiscales, que considere pertinentes;

VII. Emitir la resolución administrativa con motivo de los procedimientos de regularización promovidos por la Comisión respecto a los bienes que por carecer de registro sean objeto de primera inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

ARTÍCULO 6. El Presidente Municipal, en observancia y aplicación del presente Reglamento, deberá:

1. Instalar la Comisión;
2. Convocar y presidir las reuniones de la Comisión Municipal de Regularización;
3. Suscribir las resoluciones administrativas que substancian el procedimiento de regularización; y
4. Expedir los documentos de titulación de las áreas o predios públicos y lotes que se generen en las acciones de regularización.

ARTÍCULO 7. El Secretario General del Ayuntamiento, en la aplicación del presente Reglamento, deberá:

Concurrir con el Presidente para suscribir los documentos de titulación de los predios, lotes o áreas públicas que se generen en las acciones de regularización, en ejercicio de sus facultades para certificar los actos de la Administración Municipal;

ARTÍCULO 8. La Comisión Municipal de Regularización se integrará con:

I. El Presidente Municipal, a quien corresponderá presidir las sesiones;

II. Un Regidor designado por el Ayuntamiento, por cada uno de los partidos políticos integrantes en el Ayuntamiento;

III. Síndico;

IV. Secretario General;

V. El encargado de la dependencia de Catastro.

VI. El Procurador de Desarrollo Urbano; y

VII. En su caso, las organizaciones e instituciones de la administración pública federal, estatal y municipal, relacionadas con la materia, que previamente acuerde integrar la comisión, quienes participarán con voz pero sin voto.

Mediante acuerdo ante la Comisión, podrán ser invitadas a las sesiones, con voz, pero sin voto, las asociaciones vecinales para que participen en los temas relacionados con su fraccionamiento. Los integrantes de la Comisión podrán designar, mediante acuerdo escrito de delegación de funciones, a la persona que los represente, con calidad de comisionado suplente, los cuales tendrán las mismas facultades y atribuciones que los titulares. El cargo de comisionado titular, así como el de suplente; serán honoríficos.

ARTÍCULO 9. La Comisión, para los efectos de realizar sus funciones administrativas, contará con un Secretario Técnico, designado por el Presidente Municipal de entre los servidores públicos que integran la administración pública municipal, a quien corresponderá:

1. Convocar a los integrantes de la Comisión a sesión;
2. Presidir las sesiones en caso de ausencia del Presidente Municipal;
3. Elaborar las actas de las reuniones de la Comisión;
4. Elaborar las resoluciones administrativas de la Comisión;
5. Recibir las solicitudes de regularización de predios o fraccionamientos que presenten sus promoventes, integrar su expediente e incluirlo en el orden del día de las sesiones de la Comisión;
6. Resguardar los expedientes de los procedimientos de regularización;
7. Asesorar a los titulares de predios o lotes que soliciten su regularización, para aportar su información y documentación necesaria e integrar los expedientes correspondientes; y

8. Las demás que le asigne el Presidente, necesarias para la administración de la Comisión.

Cuando las condiciones presupuestales del Municipio lo permitan, y de conformidad con la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el Presidente Municipal podrá proponer al Ayuntamiento la creación del empleo que deba cubrir el Secretario Técnico, a fin de ser incorporado a la estructura de la Administración Pública Municipal, en los casos que se requiera de un servidor público dedicado exclusivamente a la atención de las acciones de regularización.

ARTICULO 10. Corresponde a la Comisión ejercer las atribuciones siguientes:

I. Solicitar a la dependencia Municipal realizar los estudios técnicos necesarios para dictaminar la procedencia del trámite de regularización.

II. Conservar los expedientes que se generen en las acciones de regularización y realizar la entregarecepción al término de los periodos constitucionales de la Administración Municipal, para dar continuidad a la substanciación de los procedimientos administrativos.

III. Aprobar o rechazar la solicitud de regularización de predios o fraccionamientos, con base en el análisis que emita la dependencia Municipal;

IV. Enviar a la Procuraduría el expediente de la acción de regularización, y solicitarle la elaboración del dictamen de procedencia;

V. Aprobar modificar o rechazar el dictamen de procedencia de regularización que presente la Procuraduría, y en su caso proponer a ésta las modificaciones que considere necesarias, atendiendo al interés social;

VI. Especificar las reducciones fiscales por los conceptos de autorizaciones, aprobaciones, licencias, permisos, aportaciones, incorporaciones y certificaciones a los titulares de predios, fraccionamientos o lotes, en observancia de las disposiciones de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, como también de los beneficios fiscales que estén establecidos en las respectiva Ley de Ingreso Municipal vigente para este Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco;

VII. Elaborar el convenio para la regularización que deberá aprobar el pleno del Ayuntamiento, en donde se especificarán las reducciones fiscales que se indican en la fracción anterior;

VIII. Promover ante el Ayuntamiento, se emita resolución para declarar y autorizar la regularización formal de los predios o fraccionamientos;

IX. Emitir el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio del posesionario, así como de los bienes inmuebles del dominio público que se generen en el procedimiento de regularización; y

X. Proponer la modificación de procedimientos administrativos dentro del marco de su reglamentación, para facilitar el ejercicio de las atribuciones que corresponden a la comisión.

ARTICULO 11. La Comisión deberá de contar por lo menos con la mitad mas uno de sus integrantes para sesionar válidamente; sus resoluciones se tomarán por mayoría relativa, y en caso de empate, el Presidente tendrá voto de calidad.

CAPÍTULO III
DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN

ARTÍCULO 12. El procedimiento de regularización que establece el presente Reglamento tiene por objeto reconocer y documentar los derechos de dominio a favor de los titulares de predios, fraccionamientos o espacios públicos, como son:

I. Los predios o fraccionamientos en régimen de propiedad privada, en los que existan asentamientos humanos, respecto a los cuales se carezca del documento que permita acreditar su titularidad;

II. Los inmuebles comprendidos en las áreas de aplicación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, localizados en las áreas de beneficio o afectación; regularización o renovación urbana que determine el Ayuntamiento; o

III. Los inmuebles susceptibles de ser incorporados al dominio público respecto de los cuales se carezca de documentos que acrediten la titularidad del Municipio o los inmuebles de los organismos operadores de servicios públicos responsables de su administración.

ARTÍCULO 13. No se promoverá la regularización ni se autorizarán las acciones de conservación o mejoramiento, en predios o fraccionamientos para su utilización en: Suelo no urbanizable, como son las áreas en donde se encuentren fallas geológicas, depósitos de materiales peligrosos o rellenos sin consolidación; Bienes del dominio público, como son los escurrimientos naturales, vías de comunicación, redes generales de energía, áreas de preservación ecológica o las

áreas de protección al patrimonio arqueológico y sus áreas de restricción o zonas intermedias de salvaguarda; y

En cualquier otra área en donde por disposición de ley o sus reglamentos, no esté permitido el asentamiento humano. En los terrenos o predios que superen los mil metros cuadrados de superficie total. Fraccionamientos creados posteriormente del 9 de octubre de 2009 Fraccionamientos que estén deshabitados. Fraccionamientos que carezcan de por lo menos dos de los tres servicios básicos como lo son agua, alumbrado público y drenaje.

En todo caso, la Comisión deberá verificar que las áreas sujetas a regularización no se encuentren contempladas dentro de las zonas previstas en los Atlas de Riesgo Municipal o Estatal, está facultada la Comisión Municipal para determinar en su caso si es procedente o no la regularización de un terreno o un fraccionamiento, si fuese el caso de la falta de algún servicio la forma de convenir con los habitantes del fraccionamiento los cuales se obligan una vez regularizado a cubrir con los servicios faltantes.

ARTÍCULO 14. El proceso administrativo de regularización se iniciará con la solicitud a la Comisión, mediante el documento que informe sobre la titularidad del predio original, a través de cualquiera de los siguientes actos:

1. El Acuerdo de Ayuntamiento;
2. La promoción del Ejecutivo del Estado;
3. La solicitud de la asociación de vecinos posesionarios del predio o fraccionamiento, debidamente reconocida por el Municipio;
4. La solicitud del titular del predio o fraccionamiento;
5. La promoción del Instituto Jalisciense de la Vivienda, los organismos, entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas, para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento;
6. La solicitud del organismo público descentralizado operador de los servicios que se administran en los predios cuya regularización se solicita y;
7. El acuerdo o promoción de la Procuraduría motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia.

ARTÍCULO 15. La identificación de la titularidad original del predio o fraccionamiento propuesto como objeto de regularización, se realizará mediante cualquiera de los siguientes documentos:

I. Copia de documentos donde se identifiquen los predios, fraccionamientos o lotes objeto de la regularización y los derechos de los promoventes respecto a los mismos;

II. El documento que acredite la posesión del predio, fraccionamiento o lote como puede ser:

1. La resolución de jurisdicción voluntaria o diligencia de apeo y deslinde;
2. La certificación de hechos ante Notario Público;
3. El estudio y censo que realice conjuntamente el Comité, la Comisión y la Procuraduría;

III. El certificado de Inscripción del Registro Público;

IV. La constancia del historial del predio como inmueble en propiedad privada, que extienda la dependencia a cargo de Catastro.

ARTÍCULO 16. La representación de un posesionario ante la Comisión, en los procedimientos de regularización y de titulación, podrá realizarse mediante carta poder simple, ratificado ante:

1. Notario Público;
2. Secretario General del Ayuntamiento; y
3. En su caso, con el instrumento expedido por la autoridad consular en el extranjero.

ARTÍCULO 17. La Comisión solicitará a la Dependencia Municipal el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales, para la acción de conservación o mejoramiento urbano en el asentamiento humano, de acuerdo con las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y administración de los servicios públicos.

ARTÍCULO 18. La Dependencia Municipal remitirá el estudio y la opinión al Secretario Técnico de la Comisión.

El Secretario Técnico dará a conocer el inicio del procedimiento de regularización mediante la publicación hecha por una sola vez, en la Gaceta Municipal; así como por tres días, en los estrados de la Presidencia Municipal.

Una vez concluida la publicación, el Secretario Técnico integrará el expediente, consistente en la solicitud de regularización, el documento de identificación de la titularidad original del predio o del fraccionamiento, propuesto como objeto de regularización, los estudios con elementos técnicos, económicos y sociales, y la opinión de la Dependencia Municipal, y la Certificación del Secretario General respecto de las publicaciones hechas en los estrados.

ARTÍCULO 19. El Presidente de la Comisión, dará cuenta del expediente a los integrantes de la misma para:

I. Su estudio, análisis y resolución; y

II. En su caso, acordará solicitar a la Procuraduría emita el Dictamen de Procedencia. En un plazo no mayor a veinte días hábiles, posteriores a la recepción del expediente, la Procuraduría presentará ante la Comisión el Dictamen relativo a la procedencia de regularización.

ARTÌCULO 20. El Secretario del Ayuntamiento, una vez concluido el plazo marcado después de la publicación, notificará al Secretario Técnico la certificación de la publicación en estrados de la Presidencia Municipal.

ARTÌCULO 21. El Secretario Técnico presentará a la Comisión el expediente integrado, conforme al artículo 19 tercer párrafo de la Ley, para su estudio, análisis y resolución y en su caso, acordará solicitar a la Procuraduría emita el dictamen de procedencia.

ARTÌCULO 22. En un plazo máximo de veinte días hábiles, posteriores a la recepción del expediente, la Procuraduría presentará ante la Comisión el Dictamen relativo a la procedencia de regularización.

ARTÌCULO 23. Para los efectos del artículo 22 del presente Reglamento si la procuraduría no presentará el dictamen relativo a la procedencia de regularización, la comisión solicitara al titular de la procuraduría emita el dictamen de procedencia en un plazo de tres días hábiles

ARTÌCULO 24. Transcurrido el plazo que especifica el artículo 23 del presente Reglamento y la procuraduría no emitió el dictamen de procedencia de la regularización, la comisión procederá a emitir un acuerdo para aprobar la resolución emitida como procedente, y notificar a la procuraduría del inicio del procedimiento de regularización.

ARTÌCULO 25. Una vez que la Procuraduría remita el dictamen de procedencia o la Comisión emita el acuerdo de aprobación de la resolución como procedente del inicio del procedimiento de regularización, el Secretario Técnico, lo presentará a la Comisión, para su análisis, y en el caso de ser aprobada, se atenderá a lo que establece el Artículo 21 de la Ley.

ARTÍCULO 26. La Comisión Municipal de Regularización analizará y en su caso, aprobará el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría o la Comisión, para los siguientes efectos:

I. Aprobar la procedencia de regularización del predio o fraccionamiento;

II. En los casos de regularización de predios, realizar y aprobar el levantamiento topográfico, donde se identifique el inmueble, su polígono y en su caso la aceptación de sus colindantes; y

III. En los casos de regularización de fraccionamientos, formular y autorizar el proyecto definitivo de urbanización, con los elementos que indica la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; e individualizar e identificar los lotes objeto de regularización y los respectivos titulares.

ARTÍCULO 27. El proyecto definitivo de urbanización para la regularización de fraccionamientos conforme las disposiciones del presente Reglamento, se integrará con el plano de localización donde se precise:

I. La ubicación del fraccionamiento en el centro de población;

II. Las áreas de restricción o zonas intermedias de salvaguarda, con sus dimensiones y superficies; y en su caso;

III. Los predios originales y la indicación de las etapas como se propone realizar la identificación y titulación de lotes;

IV El plano de espacios públicos o áreas de cesión para destinos, con sus dimensiones, superficies, denominación o nomenclatura;

V. El plano de las manzanas del fraccionamiento con sus dimensiones, superficies y nomenclatura, y en su caso, la indicación de sus etapas para la identificación y titulación de lotes; y

VI. El plano de lotificación general, por etapas o manzanas donde se precise: El uso del suelo que corresponda a los inmuebles, conforme su clasificación de áreas y zonas; Los datos técnicos relativos a las superficies totales de lotificación, restricciones, vialidades y áreas de cesión para destinos; y La localización, dimensiones y superficie de cada lote.

VII. Planos individuales de cada predio con superficie total.

ARTÍCULO 28. El proyecto definitivo de urbanización para la regularización de áreas de cesión para destinos, o predios del dominio público, conforme las disposiciones del presente Reglamento, se integra con:

I. El plano de localización; y

II. El plano de vialidades y espacios de utilización pública con sus dimensiones, superficies, denominación o nomenclatura.

ARTÍCULO 29. A fin de proveer o complementar las áreas de cesión para destinos correspondientes al predio o fraccionamiento objeto de la acción de regularización, con base en el dictamen aprobado por la Comisión, se deberá de atender a las siguientes disposiciones:

I. Los espacios públicos o áreas de cesión identificados en el proyecto definitivo de urbanización, deberán integrarse al patrimonio municipal mediante su titulación formal, de conformidad con lo estipulado en la ley, además de lo que marque el presente reglamento;

II. Cuando se hayan delimitado y aportado en su totalidad las áreas de cesión para destinos pero sea posible su determinación, substitución o permuta, se procederá a su cuantificación e integración al patrimonio municipal en los términos que establece el presente reglamento; y

III. En los casos en que sea imposible recuperar la superficie de áreas de cesión, de acuerdo con los porcentajes establecidos en la legislación aplicable vigente, se acordará la substitución de la obligación de aportar áreas de cesión para destinos, con base en el dictamen de valor que emita el catastro y se constituirá como crédito fiscal.

ARTÍCULO 30. La Comisión, una vez que apruebe el levantamiento topográfico o el proyecto definitivo de urbanización, elaborará el convenio para la regularización del predio o fraccionamiento, el cual tendrá por objeto:

1. Especificar las reducciones fiscales a que se hace referencia el artículo 10, fracción VI del presente Reglamento;
2. Establecer los créditos fiscales por derechos de urbanización, con los descuentos que acuerde aplicar;
3. Formular los convenios entre los titulares de predios, fraccionamientos, lotes y en su caso la asociación vecinal con las autoridades municipales, para establecer la ejecución de obras de infraestructura y equipamiento faltantes, incompletas o deficientes, a través de la modalidad de acción urbanística de objetivo social, así como el cumplimiento de los créditos fiscales; y
4. Cuando concurra en el procedimiento el titular del predio original, se precisarán en el convenio de regularización: Las obligaciones a su cargo, para concluir las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como su aceptación para la titulación de los predios o lotes y en su caso,

complementar las áreas de cesión para destinos definidas en el proyecto definitivo.

Una vez cumplidas las referidas obligaciones, se determinarán los derechos y lotes que conserve a su favor; y

En su caso, la participación del Instituto Jalisciense de la Vivienda o los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.

El titular del predio original al aceptar este acuerdo y una vez que cumpla con las obligaciones específicas a su cargo en la promoción del fraccionamiento, quedará relevado de las posibles responsabilidades legales en que hubiera incurrido.

ARTÍCULO 31. La Comisión procederá a:

1. Elaborar el proyecto de resolución administrativa para promover ante el Pleno del Ayuntamiento se autorice la regularización de los predios o fraccionamientos y apruebe el convenio correspondiente; y
2. Turnar al Presidente Municipal el proyecto de resolución administrativa y el expediente para que sean sometidos a la consideración del Ayuntamiento, a efecto de que se declare y autorice la regularización formal del predio o fraccionamiento y apruebe el convenio de regularización, de conformidad con las normas reglamentarias relativas a la presentación de iniciativas y aprobación por el Pleno del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 32. Con base en el proyecto de resolución y el expediente de regularización que sea turnado al Pleno, se declarará y autorizará la regularización formal del predio o fraccionamiento para los efectos de:

1. Formalizar la afectación de los bienes de dominio público y su titulación;
2. Autorizar el inicio del procedimiento de titulación a los poseedores de predios o lotes de propiedad privada;
3. Determinar que los predios o lotes de propiedad privada cuya posesión legal no se acredite o no se solicite su titulación, transcurrido el plazo de seis meses posteriores a la publicación de la resolución, serán predios o lotes sin titular, los cuales el Ayuntamiento declarará como bienes de dominio privado del municipio para integrar las reservas territoriales; y
4. Disponer que el dominio de los predios o lotes sin titular, se otorgará al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que

administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 33. La resolución del Ayuntamiento deberá: Inscribirse ante el Registro Público; Publicarse, en forma abreviada, en la Gaceta Municipal o en su defecto, en el periódico Oficial “El Estado de Jalisco” o en los estrados de la Presidencia Municipal y en la Delegación Municipal que corresponda, por tres días; y Notificarse a la Procuraduría, y de ser el caso al propietario del predio y a la asociación vecinal, mediante publicación en los estrados de la Presidencia Municipal, por tres días.

ARTÍCULO 34. Para realizar y facilitar el cumplimiento de las obligaciones fiscales que se generen por las acciones de urbanización y edificación del predio o fraccionamiento objeto de regularización, y por medio del convenio de regularización, se podrá:

1. Cuantificar y consolidar el total de los créditos fiscales, los cuales se distribuirán en forma proporcional conforme al número de metros cuadrados de cada uno de los lotes resultantes;
2. Fijar un descuento por pronto pago a los titulares de lotes; y Realizar la liquidación de los créditos fiscales a cada uno de los titulares de lotes, quienes podrán efectuar el pago en parcialidades de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

ARTÍCULO 35. Cuando el título original del predio o fraccionamiento objeto de la regularización, no esté incorporado al Registro Público, ésta se realizará por medio de cualquiera de los documentos siguientes:

1. Contrato privado de compraventa acompañado del plano del polígono certificado por el propio Ayuntamiento; y en caso de existir diferencias en las superficies o linderos, las certificaciones de hechos que lo acrediten;
2. Certificación de hechos notariada, que contenga la descripción del polígono a regularizar con la comparecencia de los colindantes que acrediten la ocupación, sin existir conflicto con los posesionarios;
3. Acta circunstanciada emitida por el Secretario General del Ayuntamiento que contenga la descripción del polígono a regularizar con la comparecencia de los colindantes que acrediten la ocupación, sin existir conflicto con los posesionarios; y
4. La certificación del acuerdo del Ayuntamiento donde se declaró el predio como bien del dominio del poder público.

ARTÍCULO 36. Los documentos que se presenten al Registro Público, señalados en el artículo anterior, deberán acompañarse de:

1. La solicitud de inscripción por parte del Secretario General del Ayuntamiento;
2. La certificación de la resolución municipal donde se declaró y autorizó la regularización formal del predio o fraccionamiento;
3. El plano del polígono del predio o fraccionamiento georreferenciado, con coordenadas UTM y autorizado por la Dependencia Municipal; y
4. En los casos de predios de dominio o propiedad privada, el historial catastral, que indicará la denominación del titular a favor de quien se hará dicho registro.

ARTÍCULO 37. En caso de rectificación en el título registrado sobre la superficie, medidas y colindancias del predio, el Ayuntamiento podrá promover administrativamente ante el Registro Público, se realice la anotación de dicha rectificación, acompañando a su solicitud: El plano topográfico de ubicación georreferenciado, el cual deberá contar con el cuadro de construcción con coordenadas UTM, que señalará las medidas y colindancias, autorizado por la Dependencia Municipal; y la certificación de su rectificación, mediante cual quiera de los siguientes documentos:

1. Certificado de historial catastral;
2. Certificación notarial de hechos; o
3. Acta circunstanciada emitida por el Secretario General del Ayuntamiento.

ARTÍCULO 38. Cuando sea aceptada la solicitud de regularización y los promoventes consideren que fueron afectados en sus derechos, por inobservancia de las disposiciones del presente Reglamento, podrán interponer los recursos establecidos en la Ley del Procedimiento Administrativo del estado de Jalisco y sus Municipios.

CAPÍTULO IV

DE LA TITULACIÓN DE PREDIOS O LOTES.

ARTÍCULO 39. El posesionario de un predio o lote cuya regularización se haya autorizado de conformidad con las disposiciones del presente Reglamento, podrá solicitar a la Comisión: Que emita el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio a su favor, o el expediente certificado de la regularización, para los efectos de titulación en la vía jurisdiccional, en términos de la legislación aplicable.

ARTÍCULO 40. Las personas quienes se encuentren en el supuesto señalado en la fracción I del artículo anterior, podrán solicitar a la Comisión: Se

expida el dictamen y resolución a fin de certificar que cumple con las condiciones exigidas por este Reglamento; Se emita la resolución que reconozca su derecho y lo acredite como propietario del predio o lote; y Se tramite la inscripción de la resolución en el Registro Público para su titulación.

ARTÍCULO 41. El dictamen y resolución que se emita en el supuesto del artículo que antecede, tendrá por objeto:

1. Determinar que está debidamente acreditada ante la Comisión, a favor del promovente, la posesión en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y a título de dueño, para los efectos de ser reconocido como titular del lote.
2. Declarar que el titular del predio o lote adquirió su propiedad o dominio en virtud de la acción administrativa de regularización; y
3. Emitir el documento que adquiera el carácter formal de “título de propiedad”.

ARTÍCULO 42. El promovente solicitará por escrito a la Comisión, emita el reconocimiento de titularidad. La solicitud deberá acompañarse de los documentos siguientes:

1. La manifestación o declaración del titular, bajo protesta de decir verdad, donde afirme estar en posesión a título de dueño del lote, por lo menos durante los últimos cinco años, en forma pacífica, continua y pública, la cual deberá estar apoyada por el dicho de tres testigos de notorio arraigo en el lugar de la ubicación del inmueble; Los antecedentes documentales relativos a su posesión legal, si los hubiere;
2. La certificación, otorgada por notario público, o expedida por la autoridad competente del Gobierno Municipal, donde se haga constar la manifestación de los posibles colindantes del lote, para establecer que:
3. El promovente tiene la posesión del lote en forma pública, pacífica e ininterrumpida, por lo menos durante los últimos cinco años;
4. La conformidad con las medidas y linderos comunes y que no existe inconveniente en declarar la legal posesión al promovente, para los efectos de reconocer su título de propiedad o dominio; y
5. En su caso, el escrito en el que haga constar la designación del beneficiario o beneficiarios del titular del derecho en caso de fallecimiento, así como la aceptación de constituir el predio en patrimonio de familia.

El Secretario Técnico de la Comisión integrará el dictamen con la descripción detallada del lote, consistente en su extensión superficial, las medidas y colindancias de su perímetro así como el plano manzanero donde se identifique la nomenclatura de las vialidades, el número de manzana y el número de lote.

ARTÍCULO 43. La Comisión procederá a estudiar el expediente integrado de conformidad con las disposiciones que anteceden para:

1. Emitir la resolución que apruebe el reconocimiento de titularidad si cumple los requisitos establecidos;
2. Publicar el resumen del dictamen, por tres días en los estrados de la Presidencia Municipal, y en su caso en la delegación o agencia municipal de la ubicación del lote, predio o fraccionamiento, así como en las oficinas de la asociación de vecinos correspondiente; y
3. Publicar el resumen del dictamen en la Gaceta Municipal.

En caso de que la solicitud no cuente con los requisitos establecidos en el artículo anterior, la Comisión notificará la resolución negativa al promovente.

ARTÍCULO 44. Si alguna persona se opone al procedimiento de regularización y reclama derechos reales sobre la totalidad del predio original o fraccionamiento, deberá presentar ante la Comisión los documentos debidamente inscritos en el Registro Público, así como las diligencias de jurisdicción voluntaria o apeo y deslinde que acrediten la identidad y posesión del inmueble o en su caso, una suspensión otorgada por autoridad judicial competente.

ARTÍCULO 45. Si en el curso del procedimiento administrativo se presentase alguna persona que reclame por escrito la titularidad del lote objeto de la promoción, se suspenderá su titulación, quedando a salvo los derechos de los interesados para que acudan en la vía y términos señalados por la legislación aplicable.

ARTÍCULO 46. Si en el plazo de veinte días naturales posteriores a la publicación del dictamen, no se presenta oposición conforme al artículo anterior, la Comisión emitirá el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio a favor del promovente, que adquirió por efecto de la acción administrativa de regularización y lo remitirá al Presidente Municipal.

ARTÍCULO 47. El Presidente Municipal y el Secretario General del Ayuntamiento, asignarán en un plazo no mayor a treinta días hábiles, la resolución de la Comisión. El Presidente Municipal, el Secretario General y las autoridades en la materia, que determine el presente Reglamento, suscribirán el título de propiedad.

El promovente podrá optar por solicitar al Presidente Municipal copia certificada de la resolución a efecto de tramitar la titulación ante notario público.

ARTÍCULO 48. El Secretario General emitirá los oficios respectivos para: Solicitar al Registro Público la inscripción de la resolución acompañada del título

de propiedad y demás documentación necesaria; Ordenar su incorporación a Catastro; y Notificar al promovente, a quien se otorgará la copia debidamente certificada de la resolución y de la boleta registral correspondiente.

ARTÍCULO 49. El Secretario General en cumplimiento del acuerdo de Ayuntamiento donde se autorizó la regularización de un área o fraccionamiento y existan predios o lotes sin titular que no hayan sido reclamados, procederá a:

1. Certificar que ha transcurrido el plazo de seis meses posteriores a su publicación de la resolución;
2. Identificar e inventariar los predios o lotes sin titular; y
3. Solicitar al Registro Público de la Propiedad, que los predios o lotes sin titular se inscriban a favor del Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al municipio para la prestación de servicios públicos, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de viviendas que al efecto se constituyan o regulen por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 50. La expedición del título de predios o lotes urbanos, y las resoluciones dictadas en los términos del presente Reglamento, no causará derecho alguno de carácter estatal o municipal.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se derogan todas las disposiciones reglamentarias que se opongan al presente Ordenamiento Municipal.

ARTÍCULO TERCERO.- Los procedimientos administrativos de regularización iniciados con fundamento en el Decreto 20920 podrán continuar su substanciación de conformidad con sus disposiciones o iniciar un nuevo procedimiento de conformidad con el presente Reglamento.

ARTÍCULO CUARTO.- Respecto de los predios o lotes sin titular antes de la entrada en vigor del presente Reglamento, la Procuraduría en coordinación con Catastro y la Dependencia Municipal procederá a:

I. Integrar el inventario de predios o lotes sin titular en las áreas o fraccionamientos regularizados a la fecha de entrar en vigor el presente Reglamento;

II. Verificar el estado actual del predio o lote sin titular; y

III. Solicitar al Registro Público de la Propiedad que certifique la existencia de inscripción del predio o lote así como el nombre de la persona a cuyo favor se encuentra.

ARTICULO QUINTO.- Una vez realizado lo referido en el artículo anterior, previa solicitud de la Procuraduría el Ayuntamiento dictará el acuerdo por el que se declare como bienes del dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales; disponiendo que el dominio de los mismos se otorgará al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, al Municipio para la prestación de servicios públicos, o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda y al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento, a fin de cumplir lo establecido en la fracción III del artículo 44 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

ARTICULO SEXTO.- Remítase una copia del presente iniciativa municipal al pleno Municipal, para su compendio en los registros Municipales. Emitido en las oficinas de Presidencia Municipal, recinto oficial del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Cabo Corrientes, Jalisco, a los días 07 del mes noviembre del año 2015 .

.

ING. PRISCILIANO RAMIREZ GORDIAN
PRESIDENTE MUNICIPAL
2015-2018

C. JORGE ARMANDO BAÑUELOS CASTILLON
SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL
2015-2018