

MIEMBROS INTEGRANTES DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

El que suscribe, Arquitecto Luis Ernesto Munguía González, en mi carácter de Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, de conformidad en el artículo 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y los diversos 53 fracción III, 124 y 125 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, me permite presentar a la alta y distinguida consideración de este Ayuntamiento en Pleno, para su aprobación, modificación o negación la siguiente

INICIATIVA DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

La cual tiene por objeto que el Pleno del Ayuntamiento autorice la regularización de la Colonia denominada **Ampliación Colinas del Bosque**, ubicada en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; toda vez que ha cumplido con el procedimiento que marca la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Por lo que, para poder ofrecerles un mayor conocimiento sobre la relevancia de la presente iniciativa, se hace referencia en las siguientes:

CONSIDERACIONES

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece en su artículo 4 que toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada, conforme a los instrumentos y apoyos necesarios que brinde el Estado a fin de alcanzar tal objetivo. Entendiéndose esto como el aseguramiento públicamente libre y en pleno ejercicio de los derechos humanos, el de disfrutar de una vivienda digna y decorosa, con la importancia de respetar siempre a la ciudadanía, dotándola de protección conforme a los principios de universalidad, interdependencia, individualidad y progresividad para que alcancen a obtener un medio ambiente sano y saludable a través de la infraestructura y el equipamiento urbano en los centros de población.

Es evidente en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que la densidad de población ha ido en aumento de manera considerable, y esto ha generado una demanda por asentamiento urbano, ocasionando que por el crecimiento poblacional no se tenga una planeación adecuada para obtener una certeza jurídica en calidad de propietario, pudiendo ser ese predio su único patrimonio, es por ello que para regular y dar certidumbre jurídica a las personas, es a través del procedimiento que señala la ley de la materia, para dotarlos con los instrumentos jurídicos idóneos, cuyos poseedores no han logrado elevar a escritura pública la propiedad de los inmuebles que ocupan, careciendo del título válido, y con ello se les protege de eventos futuros como desalojos, expropiaciones o desplazamientos, por lo que se considera necesario apoyarlos mediante facilidades administrativas, para que regularicen la situación en cuanto a su propiedad.

Que es impostergable dar solución al problema de los asentamientos humanos irregulares, se debe agilizar el procedimiento de regularización de los mismos, para lograr una regularización integral que tome en cuenta los aspectos administrativos, jurídicos y urbanos necesarios para el cumplimiento de los planes de desarrollo urbano, la expedición de escrituras y la dotación de servicios públicos municipales.

Artículo 4o.

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

2. La Ley de Vivienda dispone que:

Artículo 1.- La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.

La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.

La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.

Artículo 2.- Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Artículo 3. Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que resulten aplicables.

Los organismos encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se regirán en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento y coordinarán sus lineamientos de política general y objetivos a lo que marca esta Ley y el Plan Nacional de Desarrollo.

Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de dichos organismos, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta Ley

Artículo 6.- *La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:*

- I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;*
- II. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;*
- III. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;*
- IV. Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares;*
- V. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;*
- VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano;*
- VII. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se a adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;*
- VIII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;*
- IX. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias;*
- X. Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamental e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación;*
- XI. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de diversas regiones del país, incluidos los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, principalmente situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública, y*
- XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda.*

3.- La Ley General de Desarrollo Social indica que:

Artículo 6.- *Son derechos para el desarrollo social la educación, la salud, la alimentación nutritiva y de calidad, la vivienda digna y decorosa, el disfrute de un medio ambiente sano, el trabajo y la seguridad social y los relativos a la no discriminación en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.*

Artículo 19. *La Política de Desarrollo Social está conformada por:*

- I. Los programas de educación obligatoria;*
- II. Las campañas de prevención y control de enfermedades transmisibles y los programas de atención médica;*



Autorizándose para que en nombre y representación del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, lo suscriban los CC. Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Tesorero Municipal;

4.- Se autorice a los CC. Presidente Municipal, Síndico, Secretario General, Tesorero Municipal y Director de Catastro Municipal para que de forma individual o conjunta, en términos de las disposiciones legales aplicables al caso concreto, celebren, suscriban y realicen en nombre y representación del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, los convenios, contratos, acuerdos de voluntades, instrumentos legales y actos jurídicos, administrativos y contables con las autoridades correspondientes, personas físicas o jurídicas que resulten necesarios, para llevar a cabo la regularización de la Colonia denominada **Ampliación Colinas del Bosque**;

5.- Se instruye a la Dirección de Catastro Municipal, para que en su momento realice la apertura las cuentas prediales a que haya lugar;

6.- Se autorice y faculte a los CC. Presidente Municipal, Secretario General y Director de Catastro Municipal, a efecto de que en su momento atiendan y den cumplimiento a lo establecido por los artículos 1, 4 y 15 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, la cual se refiere a la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco.

Una vez plasmadas las consideraciones, a continuación me permito hacer referencia del marco legal que sustenta la propuesta, a través del siguiente:

MARCO NORMATIVO:

1.- El Ayuntamiento tiene la facultad innegable de reglamentar o emitir disposiciones administrativas de carácter general, en base a lo dispuesto por el **artículo 115 fracción II párrafo segundo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**, que señala:

“Los ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bando de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.”

En términos del artículo 115 Constitucional, al Municipio se le reconoce personalidad jurídica propia.

En este sentido y al ser la base de la organización política y administrativa de los Estados, el Municipio constituye una persona jurídica de Derecho Público, así que debe regular, entre otras cosas, su organización administrativa, estableciendo la forma en que deberá conducirse durante su encargo.

Estas disposiciones son emitidas por el Congreso del Estado de Jalisco y deberán ser emitidas con lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y por la Constitución del Estado de Jalisco.

Por otra parte, el artículo 4 párrafo noveno de nuestra Carta Magna, establece que:

Que la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Municipio de Puerto Vallarta, llevo a cabo los procedimientos legales y administrativos que hace referencia la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, con la intención de llevar a cabo la regulación de la Colonia denominada **Ampliación Colinas del Bosque**.

En virtud de existir fundamento legal para legitimar las acciones de regularización de fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, se acompaña a la presente para acreditar lo anterior, la siguiente documentación:

- 1.- Solicitud de Regularización.
- 2.- Escritura Pública 11,789 de la Parcela 74 Z1 P1/5.
- 3.- Constancia ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- 4.- Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales.
- 5.- Dictamen de Procedencia emitido por la Procuraduría Social de Desarrollo Urbano (PRODEUR).
- 6.- Dictamen de Visto Bueno por la Comisión Municipal de Regularización al dictamen emitido por la PRODEUR.
- 7.- Dictamen Técnico favorable al proyecto definitivo de urbanización, por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- 8.- Concepto de créditos fiscales de acuerdo al artículo 65 de la Ley de Ingresos 2024, para la aprobación y autorización del proyecto definitivo de urbanización por objetivo social.
- 9.- Convenio de Obras Faltantes para la regularización de la Colonia Ampliación Colinas del bosque.
- 10.- Plano de Lotificación.

Que al haberse efectuado la primera etapa de la regularización de la colonia, es procedente seguir con la secuela procedural para la titulación de los lotes que integran la colonia, esto conforme a la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco en su artículo 15, por lo que, para la consecución de dicho fin, es de efectivo cumplimiento que el Pleno del Ayuntamiento exprese su voluntad y consentimiento de autorizar la regulación de la Colonia **Ampliación Colinas del Bosque**.

En tal virtud, para continuar y llegar a la conclusión del trámite administrativo de regulación de la colonia antedicha, la propuesta planteada deberá satisfacer lo siguiente:

- 1.- Se autorice en los términos que Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, la regularización de la Colonia denominada **Ampliación Colinas del Bosque**, ubicada en el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco;
- 2.- Se Publique en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, el Proyecto Definitivo de Urbanización de la Colonia denominada **Ampliación Colinas del Bosque**; y posteriormente se lleve a cabo su registro ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con sede en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco. Así mismo, se autorice publicar en el medio oficial del Ayuntamiento los documentos que en su momento se requieran y que resulten necesarios para llevar a cabo la regularización de citada Colonia;
- 3.- Se autorice en los términos que se acompaña al presente el Convenio para la Regularización, Realización de las Obras de Urbanización Faltantes y Pago de Créditos Fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada **“Ampliación Colinas del Bosque”**;

- III. Los programas dirigidos a las personas en condiciones de pobreza, marginación o en situación de vulnerabilidad;
- IV. Los programas dirigidos a zonas de atención prioritaria;
- V. Los programas y acciones públicas para asegurar la alimentación nutritiva y de calidad y nutrición materno-infantil;
- VI. Los programas de abasto social de productos básicos;
- VII. Los programas de vivienda, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa;
- VIII. Los programas y fondos públicos destinados a la generación y conservación del empleo, a las actividades productivas sociales y a las empresas del sector social de la economía, y
- IX. Los programas y obras de infraestructura para agua potable, drenaje, electrificación, caminos y otras vías de comunicación, saneamiento ambiental y equipamiento urbano.

4.- Por su parte el artículo 33 de la **Ley de Planeación** se señala:

Artículo 33.- El Ejecutivo Federal podrá convenir con los órganos constitucionales autónomos y los gobiernos de las entidades federativas, satisfaciendo las formalidades que en cada caso procedan, la coordinación que se requiera a efecto de que éstos participen en la planeación nacional del desarrollo; coadyuven, en el ámbito de sus respectivas competencias, a la consecución de los objetivos de la planeación nacional, y para que las acciones a realizarse por dichas instancias se planeen de manera conjunta. En los casos de coordinación con los gobiernos de las entidades federativas se deberá considerar la participación que corresponda a los municipios y demarcaciones territoriales

5.- Las atribuciones legales otorgadas por la **Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Jalisco** en sus **artículos 73 y 77**, complementan y refuerzan lo dispuesto por la Constitución Federal, en cuanto a la referencia y otorgamiento de facultades necesarias al municipio para tener plena autonomía de decisión sobre los asuntos que se le sometan a su consideración.

El Municipio es una institución de orden público, dotado de personalidad jurídica y patrimonio propios, autónomo en su régimen interior y **con libre administración de su hacienda, recursos** y servicios destinados a la comunidad local, sin mayores límites que los expresamente señalados en las leyes.

6.- En el **Código Urbano para el Estado de Jalisco**, establece que:

Artículo 3º. Las disposiciones de este código se aplicarán para el Estado de Jalisco, son de orden público e interés social y tiene por objeto:

I. Establecer las normas que regulen la concurrencia de la Federación, el Estado y los municipios, al participar en el ordenamiento territorial, la regulación de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano;

II. Fijar las normas para ordenar, mediante la planeación, el asentamiento humano, a efecto de realizar la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población en la entidad, en condiciones que promuevan su desarrollo sustentable;

III. Definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en las áreas que integran y delimitan los centros de población;

IV. Precisar los derechos y obligaciones de los habitantes del Estado, al desarrollar acciones de aprovechamiento de predios y fincas, para hacer efectivos los derechos a la vivienda adecuada, digna, decorosa e incluyente;

V. Establecer las bases jurídicas para que el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, definan la regionalización del territorio y aseguren la congruencia de los planes o programas de desarrollo urbano, con los planes de desarrollo regional;

VI. Establecer las normas conforme a las cuales el Gobierno del Estado y los Ayuntamientos, ejercerán sus atribuciones para zonificar el territorio y determinar las correspondientes provisiones, usos, destinos y reservas de áreas y predios;

VII. Determinar las normas que regulen el ejercicio del derecho de preferencia de los Ayuntamientos y el Gobierno del Estado en lo relativo a predios comprendidos en las áreas de reservas;

VIII. Fijar las normas básicas para reglamentar, autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo urbano, la urbanización de áreas y predios, de propiedad pública, privada o social, así como la edificación de los mismos;

IX. Definir disposiciones que regulen las obras de urbanización y edificación que emprendan entidades de la Administración Pública Estatal y de los Ayuntamientos; así como la concertación de éstas con los particulares con el fin de ejecutar las acciones que se determinen y acuerden;

X. Establecer y regular los sistemas de participación ciudadana y vecinal en los procesos de consulta de los planes o programas de desarrollo urbano y en la realización de obras de urbanización y edificación;

XI. Definir los medios para reconocer, promover y organizar la participación de los vecinos de las colonias, barrios y centros de población en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en materia de ordenamiento territorial del asentamiento humano y de gestión del desarrollo urbano sustentable;

XI Bis. Establecer la denuncia ciudadana;

XII. Establecer el interés social y la utilidad pública para los casos en donde proceda la expropiación de bienes de propiedad privada o social, a fin de dar cumplimiento a las disposiciones de este Código y los programas y planes de desarrollo urbano;

XIII. Desincentivar la tenencia irregular de la tierra, y en su caso, fijar las bases para los casos en que sea procedente expedir y ejecutar programas de regularización de la tenencia de la tierra urbana, con fundamento en la fracción V inciso e) del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XIV. Establecer los sistemas de control para el correcto ejercicio de las atribuciones conferidas a los Ayuntamientos, fijando la responsabilidad en que los mismos o sus servidores públicos puedan incurrir;

XV. Configurar los delitos y las infracciones administrativas en que puedan incurrir los transgresores de este Código, reglamentos y planes o programas locales de desarrollo urbano y fijar las correspondientes sanciones, y

XVI. Definir autoridades administrativas y precisar la competencia del Tribunal de lo Administrativo, a efecto de promover, substanciar y resolver los procedimientos, recursos y juicios para garantizar el cabal cumplimiento de los actos de aplicación de este Código y preservar las garantías y derechos de los gobernados, conforme las disposiciones de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco y sus Municipios.

Artículo 10.- Son atribuciones de los Municipios:

...

XXXII. Promover obras para que los habitantes de sus respectivos municipios cuenten con una vivienda adecuada digna, decorosa e incluyente; espacios adecuados para el trabajo, áreas y zonas de esparcimiento y recreación; el equipamiento indispensable para la vida de la comunidad, y los medios de comunicación y transporte que se requieran;

XXXIII. Otorgar las facilidades administrativas que estén a su alcance, a las acciones de vivienda;

...

7.-La Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

Artículo 1. La presente Ley es de orden público e interés social 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 poseedores 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, privada o 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 en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, la identificación de los predios o lotes sin titular, en los términos de la presente Ley;
- 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.

8.- La Ley del Gobierno y la Administración Pública del Estado de Jalisco, en su artículo 37 establece entre otras cosas que es obligación del Ayuntamiento la de aprobar y aplicar su presupuesto de egresos, bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal y de cuidar de la prestación de todos los servicios públicos de su competencia. De la misma forma, se le obliga a observar las disposiciones de las leyes federales y estatales en el desempeño de las funciones o en la prestación de los servicios a su cargo.

9.- La integración del presente, tiene su fundamento en ejercicio de las facultades conferidas al suscrito por los artículos 41 fracción I de la Ley del Gobierno y La Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y los diversos 53 fracción III, 124 y 125 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, los cuales refieren quienes tienen facultad para presentar Iniciativas de Acuerdo Edilicio de carácter municipal.

Una vez plasmado el sustento legal del presente documento, me permito presentar para su aprobación, negación o modificación los siguientes:



Presidencia

PUNTOS DE ACUERDO:

PRIMERO.- El Honorable Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, autoriza en los términos que establece la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, la regularización de la Colonia denominada **Ampliación Colinas del Bosque**, localizada en este Municipio.

SEGUNDO.- Se Autoriza publicar en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, el Proyecto Definitivo de Urbanización de la Colonia denominada **Ampliación Colinas del Bosque**; y posteriormente, se aprueba llevar a cabo su registro ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio, con sede en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.00

TERCERO.- Se autoriza en los términos que se acompaña al presente, el Convenio para la Regularización, Realización de las Obras de Urbanización Faltantes y Pago de Créditos Fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada Ampliación Colinas del Bosque. Autorizándose para que en nombre y representación del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, lo suscriban los CC. Presidente Municipal, Síndico, Secretario General y Tesorero Municipal.

CUARTO.- Se autoriza a los CC. Presidente Municipal, Síndico, Secretario General, Tesorero Municipal y Director de Catastro para que de forma individual o conjunta, en términos de las disposiciones legales aplicables al caso concreto, celebren, suscriban y realicen en nombre y representación del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, los convenios, contratos, acuerdos de voluntades, instrumentos legales y actos jurídicos, administrativos y contables con las autoridades correspondientes, personas físicas o jurídicas que resulten necesarios, para llevar a cabo la regularización de la Colonia denominada **Ampliación Colinas del Bosque**.

QUINTO.- Se instruye a la Dirección de Catastro Municipal, para que en su momento realice la apertura las cuentas prediales a que haya lugar.

ATENTAMENTE:

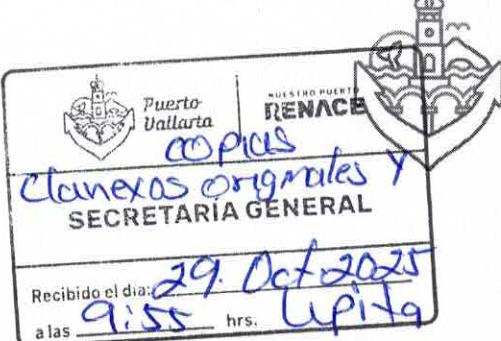
“2025, Año de la Eliminación de la Transmisión Materno Infantil de Enfermedades Infecciosas”

Puerto Vallarta, Jalisco, a 14 catorce de noviembre del año 2025



ARQ. LUIS ERNESTO MUNGUÍA GONZÁLEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

C.c.p./Archivo



Número de Oficio: COMUR/2945/2025
Asunto: Expedientes para revisión.
Colonia: Ampliación Colinas del Bosque

ABOGADO JOSE JUAN VELAZQUEZ HERNANDEZ
SECRETARIO GENERAL
PRESENTE

Por este conducto le envío un cordial y respetuoso saludo y a su vez aprovecho para hacer de su conocimiento, que la colonia **Ampliación Colinas del Bosque** ha cumplido con el procedimiento que marca la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, por tal motivo le solicito de su valiosos apoyo para presentar la propuesta de regularización de dicha colonia al Pleno del Honorable Ayuntamiento de Puerto Vallarta Jalisco, con la finalidad de solicitar su aprobación y de la misma manera continuar con la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y la apertura de cuentas catastrales de la subdivisión correspondiente.

Adjunto expediente que consta de:

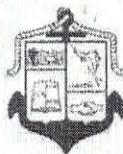
1. Solicitud de regularización ✓
2. Escritura número 11,789 de la parcela 74 Z1 P1/5 ✓
3. Constancia ante el Registro Público de la Propiedad ✓
4. Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales ✓
5. Dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano ✓
6. Dictamen de visto bueno por la comisión Municipal de Regularización al dictamen emitido por PRODEUR ✓
7. Dictamen técnico favorable al proyecto definitivo de urbanización, por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano ✓
8. Concepto de créditos fiscales de acuerdo al artículo 65 de la Ley de Ingresos 2024, para la aprobación y autorización del proyecto definitivo de urbanización por objetivo social ✓
9. Convenio de Obras Faltantes para la regularización de la colonia Ampliación Colinas del Bosque ✓
10. Plano de lotificación ✓

Lo anterior, con la finalidad de darle a conocer los antecedentes del procedimiento que ha llevado a cabo la colonia en la Comisión municipal de Regularización (COMUR) y se formalice la regularización, mediante acuerdo edilicio respectivo, e iniciar el proceso que marca el capítulo cuarto de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, referente a la titulación de predios urbanos y poder brindarles a los ciudadanos la certeza jurídica de su predio, mediante un título de propiedad expedido por el gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco.

Sin más por el momento y agradeciendo de antemano la atención brindada a la presente, quedo de usted para cualquier duda o comentario al respecto.

ATENTAMENTE
Puerto Vallarta, Jalisco; a 21 de octubre de 2025
"2025, AÑO DE LA ELIMINACIÓN DE LA TRANSMISIÓN MATERNO INFANTIL DE ENFERMEDADES INFECCIOSAS"
Arq. José Domingo Valdés Aguilar
Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización

Ccp. *Archivo
JDVA/PDR/Aleli



Puerto
Vallarta
CONSTITUCIONAL 2017-2024



UNIDOS por la
TRANSFORMACIÓN

Dirección de Desarrollo
Urbano y Medio Ambiente

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN

Puerto Vallarta, Jalisco, a 04 días del mes de agosto de 2021

LAE LUIS ALBERTO MICHEL RODRIGUEZ
PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DE
LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN
H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUERTO VALLARTA
P R E S E N T E

Por este conducto me permito comparecer ante la Comisión Municipal de Regularización a efecto de solicitar, de la manera más atenta, la regularización y titulación del predio urbano denominado "Ampliación Colinas del bosque".

A efecto de acreditar la titularidad del predio, me permito anexar una copia simple de mi identificación, y una copia del Título de Propiedad y/o de la Escritura Pública N° 11 789, de fecha 21 Oct 2018, protocolizada por Méjico Pública N° 10 de la municipalidad de Bahía de Banderas, Jalisco, con una extensión superficial aproximada de 70,275.95 m².

Cabe hacer notar el asentamiento urbano "Ampl. Colinas del bosque", tiene una antigüedad aproximada de 8 años y cuenta con un total de 248 lotes fraccionados.

Teléfono: 377 294 11 12

Sirva esta solicitud para dar inicio con el proceso de regularización y titulación de nuestros lotes, de conformidad con el Artículo 15 de la Ley Para La Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

TITULAR DEL PREDIO

Ofc



111287

ESCRITURA NÚMERO ONCE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE.



TOMO SEPTUAGÉSIMO OCTAVO.- LIBRO SEXTO.

FOLIOS DEL 43153 AL 43157 (CUARENTA Y TRES MIL CIENTO CINCUENTA Y TRES AL
CUARENTA Y TRES MIL CIENTOS CINCUENTA Y Siete) INCLUSIVE.PUERTO VALLARTA, MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, ESTADO DE NAYARIT, REPÚBLICA
MEXICANA.

A los (21) veintiún días del mes de diciembre del año 2018 dos mil dieciocho.

GUILLERMO LOZA RAMÍREZ, Notario titular de la Notaría Número 10 Diez de la Demarcación

Unica para efectos notariales del Estado; con residencia legal en este lugar.

EN EJERCICIO DE MIS FUNCIONES. - HAGO CONSTAR:

EL CONTRATO DE COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO DE INMUEBLE RUSTICO,
que ante mí formalizan:COMO (PARTE) VENDEDORA o ENAJENANTE: Los señores SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN
y ROSA GARCIA PEÑA, ambos por su propio derecho, en adelante y por brevedad designado como "LA
PARTE VENDEDORA".COMO (PARTE) COMPRADORA o ADQUIRENTE: La persona moral denominada GRUPO
EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en
este acto por el señor ERNESTO RUBIO URRUTIA, en su carácter de Administrador General Único, a la
que, en lo sucesivo y por razones de brevedad se le podrá denominar indistintamente como "LA PARTE
ADQUIRENTE".Yo, el Notario, doy fe, que para formación de este instrumento, las partes que se citan me
proporcionaron o exhibieron la documentación que a continuación relaciono, y bajo protesta de
decir verdad, y previamente advertidos de las penas en que incurren los falsos declarantes en los
términos de los artículos 102 ciento dos Fracción XIII (décima tercera) y 165 ciento sesenta y cinco,
de la Ley del Notariado vigente, formularon las declaraciones; de todo lo cual me sirvo para la
verificación de los siguientes:

ANTECEDENTES:

Manifiestan los señores SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN y ROSA GARCIA PEÑA, por su propio
derecho, como parte VENDEDORA, bajo la protesta al inicio rendida, lo siguiente:I.- DE LA ADQUISICIÓN ORIGINAL.- Que mediante título de propiedad número .000000011004
(cero, cero, cero, cero, cero, cero, uno, uno, cero, cero, cuatro), de fecha 27 veintisiete de junio de
1999 mil novecientos noventa y nueve, expedido por el Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, C.
ENRIQUE PEÑA NIETO, adquirió el señor SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN, respecto al inmueble
siguiente:Parcela número 74 Z1 P1/5 (setenta y cuatro, letra "zeta", uno, letra "pe", uno, diagonal, cinco) del
Ejido Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de terreno de 7-02-75.95 (siete
hectáreas, dos áreas, setenta y cinco punto noventa y cinco centíreas), con las medidas y colindancias
siguientes:Al Norte: 51.798 cincuenta y uno punto setecientos noventa y ocho metros con parcela 50 cincuenta;
88.934 ochenta y ocho punto novecientos treinta y cuatro metros con parcela 74 setenta y cuatro y 67.446
sesenta y siete punto cuatrocientos cuarenta y seis metros, con parcela 50 cincuenta;Al Este: 377.931 trescientos setenta y siete punto novecientos treinta y uno, en línea quebrada con
brecha;Al Sur: 121.583 ciento veintiuno punto quinientos ochenta y tres metros en línea quebrada con brecha;
y,Al Suroeste: 41.464 cuarenta y uno punto cuatrocientos sesenta y cuatro metros, con reserva de
crecimiento, 147.418 ciento cuarenta y siete punto cuatrocientos dieciocho metros, en línea quebrada con
parcela 268 doscientos sesenta y ocho y 287.258 doscientos ochenta y siete punto doscientos cincuenta y
ocho metros, en línea quebrada con parcela 61 sesenta y uno.INSCRIPCIÓN REGISTRAL.- El inmueble identificado anteriormente, aparece inscrito en el
Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Puerto Vallarta, Jalisco, bajo Folio Real 4100220
(cuatro millones cien mil, doscientos veinte)INSCRIPCIÓN CATASTRAL.- Al inmueble identificado anteriormente le corresponden la clave
catastral 067-01-0001-012-821-00001-00-0000 (cero, seis, siete, guión, cero, uno, guión, cero, cero, cero,

COTEJADO

uno, guion, cero, uno, dos, guion, ocho, dos, uno, guion, cero, cero, cero, cero, uno, guion, cero, cero, cero, cero, cero, cero) y la cuenta predial número R7278 (letra "erre" siete, dos, siete, ocho).

-----II.- CONTRATO PRIVADO DE COMPROVENTA CON RESERVA DE DOMINIO.

----- Que con fecha 21 veintiuno de abril del año 2018 dos mil dieciocho, las señores **SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN** y **ROSA GARCIA PEÑA**, en su calidad de vendedores; y, la persona moral **GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, representada en este acto por el señor **ERNESTO RUBIO URRUTIA**, en su carácter de comprador, celebraron un contrato privado de compraventa con reserva de dominio, mediante el cual, pactaron la compraventa del inmueble descrito en el punto I (primero romano) de estos antecedentes, contrato este que formalizan mediante este instrumento, para que surta todos los efectos legales a los que haya lugar; que en copia certificada se integra al presente instrumento en el legajo correspondiente como anexo letra "D".

-----III.- CERTIFICADO DE LIBERTAD O DE GRAVAMENES.- PAGO DE IMPUESTO PREDIAL- AVALÚOS DEL INMUEBLE.- NOTIFICACIÓN DEL DERECHO DEL TANTO Y DE PREFERENCIA.

-----a).- CERTIFICADO DE LIBERTAD GRAVÁMENES.- Exhibe la parte vendedora o enajenante en original y a continuación inserto y se integra al presente instrumento como anexo letra "A", el certificado expedido por el C. Jefe del Registro Público de la Propiedad y de Comercio de Puerto Vallarta, Jalisco; con el cual acredita que el inmueble descrito e identificado en el punto I (PRIMERO ROMANO) que antecede, que es objeto de este otorgamiento, se encuentra libre de todo gravamen y limitación de dominio, por lo que el suscrito Notario doy fe tener a la vista y transcribo al tenor literal siguiente:

"Al margen superior izquierdo un sello con el escudo nacional que dice: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- Abajo un escudo que dice: JALISCO.- GOBIERNO DEL ESTADO.- Al texto: ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.- REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.- 3100860.- CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVÁMENES ANTECEDENTE REGISTRAL.- INGRESO 06112018 11:41 1482.- FOLIO REAL 4100220.- PRELACIÓN.- 06/11/2018 10:22:21 586020.- DATOS DE REGISTRO: FOLIO 4100220, FECHA DE REGISTRO 31- OCT-2018.- PROPIETARIO.- % Dominio Directo.- % Usufructo.- SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN.- 100.- 100.- EN LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO A LAS 11:46 DEL 06 DE NOVIEMBRE DE 2018.- CERTIFICA.- QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCIÓN, POR UN LAPSO CORRESPONDIENTE A LOS ÚLTIMOS 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA SOBRE: LOTE- MANZANA.- C.P.- UBICACIÓN.- PARCELA NÚMERO 74 Z1 P1/5 DEL EJIDO LAS JUNTAS, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, ESTADO DE JALISCO.- ESTADO.- JALISCO.- MUNICIPIO.- PUERTO VALLARTA.- SUPERFICIE.- 7-02-75.95 HAS.- DESCRIPCIÓN.- NORTE 51.798 MTS CON PARCELA 50, 88.9 4 MTS CON PARCELA 74 Y 67.446 MTS CON PARCELA 50, ESTE 377.931 MTS EN LÍNEA QUEBRADA CON BRECHA, SUR 121.583 MTS EN LÍNEA QUEBRADA CON BRECHA, SUROESTE 41.464 MTS CON RESERVA DE CRECIMIENTO, 147.418 MTS EN LÍNEA QUEBRADA CON PARCELA 268 Y 287.258 MTS EN LÍNEA QUEBRADA CON PARCELA 61.- CUYOS ANTECEDENTES REGISTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS. EN CUANTO A LOS GRAVÁMENES REPORTA LO SIGUIENTE: No Reporta Gravamen.- EN CUANTO A LIMITACIONES DE DOMINIO REPORTA LO SIGUIENTE: No reporta limitaciones.- SOLICITANTE: ERNESTO RUBIO J.- RECIBO No. 39997182.- IMPRIMIÓ: JOSEFINA RAMOS TAPIA.- Un código de barras.- Un sello con el Escudo Nacional que dice: Estados Unidos Mexicanos.- DIRECCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.- PUERTO VALLARTA, JAL.- Una firma ilegible.- LIC. HECTOR ORTIZ GODÍNEZ.- JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.- Página 1 de 1 06-NOV-2018 11:53:22.- Un escudo que dice: JALISCO.- GOBIERNO DEL ESTADO.- SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO.- RPPC.- REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO.- Sistema Certificado bajo las Normas Internacionales 9001:2008 Y 27001:2013.- Confidencialidad Integridad Disponibilidad."

-----b).- IMPUESTO PREDIAL.- Igualmente garantiza la parte enajenante, que el inmueble objeto del presente contrato, se encuentra al corriente en el pago de sus impuestos prediales, totalmente pagados hasta el día de la fecha.

-----Lo cual acredita con el certificado de no adeudo emitido por las autoridades fiscales municipales, que en copia fotostática se integra al presente instrumento en el legajo correspondiente como anexo letra "B".

-----c).- **AVALÚO PARA EFECTOS CATASTRALES.**- Se agrega al apéndice de esta escritura como anexo letra "C" el avalúo practicado al inmueble objeto de esta operación, el cual refleja que el inmueble objeto de este otorgamiento, tiene un valor catastral de \$15'502,874.57 (QUINCE MILLONES QUINIENTOS DOS MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y CUATRO PESOS 57/100 MONEDA NACIONAL).-----

-----d).- **AVALÚO PARA EFECTOS AGRARIOS.**- Para efectos de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 88 ochenta y seis de la Ley Agrario en Vigor, la PARTE VENDEDORA me exhibe, avalúo número número 1804001838 (uno, ocho, cero, cuatro, cero, uno, ocho, tres, ocho), expedido por la institución bancaria Banco Mercantil del Norte Sociedad Anónima Institución de Banco Múltiple Grupo Financiero Banorte, a través del perito valuador Ingeniero HUGO RENE GARDUÑO CONTRERAS; del citado avalúo se desprende que INMUEBLE tiene un valor, por la cantidad de \$34'327,000.00 (treinta y cuatro millones trescientos veintisiete mil pesos 00/100 Moneda Nacional), agregándose al apéndice con la letra "D" de la presente escritura.-----

-----e).- **NOTIFICACIÓN DEL DERECHO DEL TANTO.**- Para efectos de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 84 ochenta y cuatro de la Ley Agrario en Vigor, la PARTE VENDEDORA me manifiesta bajo protesta de decir verdad que notifico a los miembros del Comisariado Ejidal de las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, informándoles su deseo de enajenar el INMUEBLE a título oneroso por igual o mayor al valor que arroje el avalúo bancario, por lo anterior solicitó al Comisariado Ejidal en términos del mismo artículo, tuviera a bien notificar el derecho del tanto a todas aquellas personas que señala dicho precepto legal, solicitando que una vez que caducará el término concedido para ejercer tal derecho del tanto, ese comisariado tuviera a bien expedir la constancia de interés o no interés correspondiente. Por lo que me exhibe: 1) tanto un ejemplar de la cédula de notificación publicada por el comisariado ejidal y 2) la Constancia de no ejercicio del derecho de tanto, expedida por los miembros del Comisariado Ejidal del núcleo Agrario del ejido de las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, en la cual consta que precluido el término previsto por el artículo 84 de la ley agraria y luego de haberse publicado y circulado en las áreas más visibles del ejido la notificación que se refiere el punto anterior, nadie se presentó en términos del dispositivo legal antes invocado a hacer ejercicio del derecho del tanto, emitiéndose para tales efectos constancia de no interés correspondiente, liberándose en consecuencia a la PARTE VENDEDORA de enajenar libremente el INMUEBLE a favor de un tercero ajeno al ejido, las cuales se agregan al apéndice de este instrumento bajo la letra correspondiente, y agregando una copia certificada al testimonio que del presente se expida.-----

-----f).- **NOTIFICACIÓN DEL DERECHO DE PREFERENCIA.**- Para efectos de dar cumplimiento a lo señalado en el artículo 89 ochenta y nueve de la Ley Agrario en Vigor, las partes manifiestan que la parcela objeto de esta compraventa no está contemplada en los programas de Reservas Territoriales del Gobierno del Estado, no obstante lo anterior, notificaron tanto al gobierno municipal y al estatal de la presente operación, lo que manifiestan bajo protesta de decir verdad.-----

-----Expuesto lo anterior, las partes otorgan las siguientes cláusulas:-----

C L Á U S U L A S:

-----**PRIMERA.- COMPRA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.**- En los términos de los artículos 1902 mil novecientos dos, 1903 mil novecientos tres y 1904 mil novecientos cuatro del Código Civil vigente en el Estado de Jalisco, los señores SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN y ROSA GARCIA PEÑA, ambos por su propio derecho, para efectos de garantía, - - -VENDE Y TRANSMITEN, libre de todo gravamen y limitación de dominio y al corriente en toda clase de impuestos y derechos hasta el día de la fecha; reservándose el DOMINIO SUJETO A LAS CONDICIONES que se estipulan y detallan en cláusulas subsiguientes, a la persona moral denominada GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor ERNESTO RUIZ URUTIA, en su carácter de Administrador General Único; COMPRA Y ADQUIERE, bajo tales condiciones y modalidades, el inmueble cuya identificación, medidas y linderos obran en el punto I (PRIMERO ROMANO) del promiso de esta escritura o sea la Parcela número 74 Z1 P1/5 (setenta y cuatro, letra "zeta", uno, letra "pe", uno, diagonal cinco), perteneciente al Ejido Las Juntas Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de terreno de 7-02-75.95 (siete hectáreas, dos áreas, setenta y cinco punto noventa y cinco centíáreas); cuyos datos descriptivos e identificatorios deberán tenerse aquí por reproducidos en obsequio a la brevedad y para todos los efectos de Ley.-----

-----En la inteligencia que:-----



COTEJADO

-----El inmueble se transmite, "AD CORPUS y no "AD MESURAM" por lo cual, de encontrarse diferencias superficiales las partes renuncian al ejercicio futuro de acciones derivas del exceso o defecto en el objeto de esta compra-venta quedando uno u otro en perjuicio o beneficio de las partes contratantes.-----

-----La presente compraventa es realizada **CON RESERVA DE DOMINIO**, motivo por el cual la "PARTE VENDEDORA", de conformidad con el artículo 1902 mil novecientos dos y 1904 mil novecientos cuatro del Código Civil del Estado de Jalisco, se reserverá la propiedad y dominio del INMUEBLE, hasta que la "PARTE COMPRADORA" haya realizado el pago total del precio, en los términos y condiciones pactadas en la siguiente clausula.-----

-----Llegados el término y la oportunidad y satisfechas las condiciones previstas en el presente instrumento los señores **SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN y ROSA GARCIA PEÑA**, quedan obligados a liberar el dominio del inmueble a favor del adquirente a que se encuentra sujeto el inmueble objeto del presente contrato.-----

-----**SEGUNDA. - CONTRAPRESTACIÓN.**- El precio total de la presente operación es la suma de: **\$41 000,000.00 (CUARENTA Y UN MILLONES PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL)**, cantidad que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 32 treinta y dos y 33 treinta y tres de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, manifiestan los comparecientes bajo protesta de conducirse con verdad y apercibidos de las penas a que se hacen acreedores quienes declaran con falsoedad, LA PARTE VENDEDORA ha recibido y recibirá de LA PARTE COMPRADORA dicha cantidad a su entera satisfacción de la siguiente forma:-----

-----A) La cantidad de **\$2'600,000.00 (dos millones seiscientos mil pesos 00/100 moneda nacional)** se pagaron anterior a la fecha de la presente escritura mediante las formas, fecha, moneda y montos siguientes:-----

-----1.- La cantidad de **\$250,000.00 (doscientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional)** el 21 de abril del 2018 dos mil dieciocho, en efectivo.-----

-----2.- La cantidad de **\$250,000.00 (doscientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional)** el 14 catorce de junio del 2018 dos mil dieciocho, en efectivo.-----

-----3.- La cantidad de **\$200,000.00 (doscientos mil pesos 00/100 moneda nacional)**, mediante cheque número 0000048 (cero, cero, cero, cero, cero, cuatro, ocho) de fecha 16 dieciséis de mayo de 2018 dos mil dieciocho, de la Institución bancaria denominado Banco Mercantil del Norte, S.A. depositado el mismo día a la cuenta 1011893508 (uno, cero, uno, uno, ocho, nueve, tres, cinco, cero, ocho) de la Institución denominada Banco Mercantil del Norte, S.A. de la que es titular el vendedor Sebastián Aguilar de León.-----

-----4.- La cantidad de **\$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 moneda nacional)** mediante transferencia electrónica de fecha 14 catorce de junio de 2018 dos mil dieciocho, de la cuenta 0316003621 (cero, tres, uno, seis, cero, cero, tres, seis, dos, uno) a nombre del adquirente, a la cuenta 1011893508 (uno, cero, uno, uno, ocho, nueve, tres, cinco, cero, ocho) de la Institución denominada Banco Mercantil del Norte, S.A. de la que es titular el vendedor Sebastián Aguilar de León.-----

-----5.- La cantidad de **\$250,000.00 (doscientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional)** mediante transferencia electrónica de fecha 05 cinco de julio de 2018 dos mil dieciocho, de la cuenta 0316003621 (cero, tres, uno, seis, cero, cero, tres, seis, dos, uno) a nombre del adquirente, a la cuenta 1011893508 (uno, cero, uno, uno, ocho, nueve, tres, cinco, cero, ocho) de la Institución denominada Banco Mercantil del Norte, S.A. de la que es titular el vendedor Sebastián Aguilar de León.-----

-----6.- La cantidad de **\$300,000.00 (trescientos mil pesos 00/100 moneda nacional)** mediante transferencia electrónica de fecha 06 seis de agosto de 2018 dos mil dieciocho, de la cuenta 0316003621 (cero, tres, uno, seis, cero, cero, tres, seis, dos, uno) a nombre del adquirente a la cuenta 1011893508 (uno, cero, uno, uno, ocho, nueve, tres, cinco, cero, ocho) de la Institución denominada Banco Mercantil del Norte, S.A. de la que es titular el vendedor Sebastián Aguilar de León.-----

-----7.- La cantidad de **\$350,000.00 (trescientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional)** mediante transferencia electrónica de fecha 05 cinco de septiembre de 2018 dos mil dieciocho, de la cuenta 0316003621 (cero, tres, uno, seis, cero, cero, tres, seis, dos, uno) a nombre del adquirente a la cuenta 1011893508 (uno, cero, uno, uno, ocho, nueve, tres, cinco, cero, ocho) de la Institución denominada Banco Mercantil del Norte, S.A. de la que es titular el vendedor Sebastián Aguilar de León.-----

-----8.- La cantidad de **\$350,000.00 (trescientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional)** mediante transferencia electrónica de fecha 04 cuatro de octubre de 2018 dos mil dieciocho, de la cuenta 0316003621 (cero, tres, uno, seis, cero, cero, tres, seis, dos, uno) a nombre del adquirente a la cuenta



1011893508 (uno, cero, uno, uno, ocho, nueve, tres, cinco, cero, ocho) de la institución denominada Banco Mercantil del Norte, S.A. de la que es titular el vendedor Sebastián Aguilar de León.

La cantidad de \$350,000.00 (trescientos cincuenta mil pesos 00/100 moneda nacional) mediante transferencia electrónica de fecha 13 trece de noviembre de 2018 dos mil dieciocho, de la cuenta 1011893508 (cero, tres, uno, seis, cero, cero, tres, seis, dos, uno) a nombre del adquirente a la cuenta 1011893508 (uno, cero, uno, uno, ocho, nueve, tres, cinco, cero, ocho) de la institución denominada Banco Mercantil del Norte, S.A. de la que es titular el vendedor Sebastián Aguilar de León.

Al efecto LA PARTE VENDEDORA, me exhibe copias simple de los pagos antes mencionados, mismos que se agregarán al apéndice del presente instrumento bajo la letra "E".

B) La persona moral denominada GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de su Administrador Único, se obliga a pagar incondicionalmente el saldo del precio de la compra-venta a saber, la cantidad de \$38'400,000.00 (TREINTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL), mediante 96 noventa y seis amortizaciones mensuales, sucesivas y consecutivas, cada una por la cantidad de \$400,000.00 (cuatrocientos mil pesos 00/100 moneda nacional); mismas que deberán de ser cubiertas los días 17 diecisiete de cada mes, iniciando el mes de enero del 2019 dos mil diecinueve y culminando enero del 2026 dos mil veintiséis.

Si el día señalado para el pago de dicha cantidad resulta ser día inhábil, el pago respectivo deberá hacerse el día hábil inmediato siguiente, pudiendo pagar antes de la fecha antes mencionada sin multas o sanciones para ninguna de las partes.

El importe principal del precio será pagado por la "PARTE COMPRADORA" sin ninguna devolución por concepto de impuestos, tributos, contribuciones, deducciones, cargos, retenciones, intereses, reargos, multas, sanciones u otros cargos fiscales de cualquier clase presentes o futuros.

TERMINO DE GRACIA. La deudora podrá optar y gozar de un término de gracia de 5 cinco días hábiles contados a partir de la fecha de vencimiento del pago o exhibición según corresponda y que se señala en el segundo párrafo de la presente cláusula, sin que le cause interés moratorio alguno.

FORMA Y LUGAR DE PAGO. La persona moral denominada GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, a través de su Administrador Único, se obliga a realizar los pagos antes descritos, en la cuenta bancaria número 1011893508 (uno, cero, uno, uno, ocho, nueve, tres, cinco, cero, ocho) de la Institución denominada Banco Mercantil del Norte, S.A. de la que es titular el vendedor Sebastián Aguilar de León, para lo cual la "PARTE VENDEDORA", deberá de expedir los recibos correspondientes, toda vez que estos serán la única forma de acreditar el cumplimiento de los pagos enumerados en esta cláusula.

La "PARTE COMPRADORA" mientras subsista la deuda no podrá comprometer en forma alguna la disposición y dominio del "INMUEBLE".

INTERESES NATURALES. El adeudo no causará interés natural alguno si la exhibición es pagada precisamente en su vencimiento o dentro del periodo de gracia de 5 cinco días hábiles a la fecha de vencimiento.

En caso alguno habrá lugar a devolución por concepto de intereses.

Las partes convienen en que la contraprestación cubierta por la compra venta del inmueble es la justa y legítima, por lo que renuncian a cualquier reclamación ulterior por concepto de lesión, daño o enriquecimiento ilegítimo.

TERCERA.- DEL PACTO RESCISORIO. Las partes acuerdan con fundamento en la fracción I (uno romano) del artículo 1,902 mil novecientos dos del Código Civil para el Estado de Jalisco, que en el evento de que la "PARTE COMPRADORA" dejare de cubrir tres pagos el contrato quedará rescindido.

La "PARTE COMPRADORA" renuncia al derecho que le confiere el segundo párrafo del artículo 1,903 mil seiscientos novecientos tres del Código Civil para el Estado de Jalisco, por tanto, y en caso de rescisión del contrato producida en términos de la presente cláusula, no dará derecho a la "PARTE COMPRADORA" a exigir pago de intereses o compensación alguna.

CUARTA.- TRANSMISIÓN DEL DOMINIO. La transmisión del dominio del inmueble queda en suspenso y se resolverá a favor de la "PARTE COMPRADORA" siempre y cuando el saldo del precio del inmueble a que se refiere la cláusula SEGUNDA de este instrumento, haya sido cubierto en su totalidad en los términos del presente contrato.



COTEJADO

-----**QUINTA.- EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.**- -La enajenación queda sujeta a las condiciones propias de su naturaleza, obligándose la parte enajenante, a responder del saneamiento para el caso de evicción en los términos de Ley y también de todo adeudo que por contribuciones, cooperación, plusvalía o de cualquier otra índole fiscal o bien convencional pudieran resultar sobre el inmueble enajenación y procedieren de causa o tiempo anterior a la fecha de firma de este instrumento.

-----**SEXTA.- AUSENCIA DE VICIOS CONSENSUALES.**- -Manifestan las partes contratantes que, en el presente contrato no existe dolo, lesión ni error, como tampoco enriquecimiento ilícito de una parte en detrimento de la otra, por lo cual renuncian al ejercicio futuro de acciones tendientes a obtener su nulidad por tales causas u otras de análoga o similar naturaleza entendiéndose la presente compra-venta perfecta e irrevocable para todos los efectos de Ley.

-----**SÉPTIMA.- POSESIÓN.**- -La parte vendedora ha entregado y la parte compradora se da por recibida de la posesión real del inmueble que en este instrumento se enajena con todo cuanto de hecho y por derecho le corresponde, incluyéndose usos, costumbres y servidumbres y comprendiéndose lo estipulado en los Artículos 750 setecientos cincuenta y 2,290 dos mil doscientos noventa del Código Civil Federal y de sus correlativos del Código Civil vigente en el Estado de Jalisco.

-----**OCTAVA.- OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL INMUEBLE.**- Todos los gastos, impuestos o contribuciones de cualquier tipo que se deriven del inmueble, tales como Impuesto predial, gastos de mantenimiento, gastos de servicios públicos, serán por cuenta y a cargo de la "PARTE ADQUIRENTE" a partir de esta fecha.

-----**NOVENA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.**- -Para los efectos de la interpretación y cumplimiento del presente contrato o el ejercicio de acciones que del mismo se desprenden, las partes se someten expresamente a los Tribunales competentes del Primer Partido Judicial de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco; renunciando expresamente a cualquier otro fuero, que pudiera corresponderles en virtud de sus domicilios actuales o que en el futuro llegaren a adquirir, o bien al de la ubicación de la cosa vendida.

-----**DÉCIMA.- GASTOS, IMPUESTOS, DERECHOS Y HONORARIOS.**- -Salvo el Impuesto sobre la Renta que de generarse es a cargo de la parte enajenante, todo otro impuesto, derecho, gastos, costos y honorarios que esta operación origine son a cargo de la parte adquirente.

-----**DÉCIMA PRIMERA.- DE LA LIBERACIÓN DE RESPONSABILIDAD.**- Las partes, a la firma del presente instrumento liberan en forma expresa, absoluta y total al notario autorizante de cualquier responsabilidad o derechos causados por este otorgamiento, toda vez que para el cobro o retención de los mismos, se ha tomado como base la documentación proporcionada por las partes.- Igualmente manifiestan tener conocimientos de que tanto la información del impuesto sobre la renta como el impuesto sobre adquisición de inmuebles o transmisiones patrimoniales se formularán, pagarán o notificarán en forma provisional y serán revisados en su caso por la Tesorería de la Federación o la Secretaría de Finanzas de la Entidad correspondiente, respectivamente.- Por lo tanto quedan obligados a pagar en su caso las diferencias que por dichos impuestos resulten como consecuencia de la aplicación de las leyes correspondientes, los recargos y las multas que procedieren obligándose a responder y sacar en paz y a salvo al suscrito notario en su carácter de obligado solidario que la Ley le impone.

-----**DECIMA SEGUNDA.- SUBTÍTULOS.**- Los subtítulos de las cláusulas en este instrumento son exclusivamente por conveniencia de las partes y para mera referencia e identificación, por lo que no se considerarán para efectos de interpretación o cumplimiento del mismo.

-----**EXISTENCIA LEGAL Y REPRESENTACIÓN.**-

-----El compareciente señor **ERNESTO RUBIO URRUTIA**, me acredita la legal existencia de su representada, así como las facultades con las que comparece al presente acto, mismas que manifiesta bajo protesta de decir verdad no le han sido revocadas ni limitadas en forma alguna, exhibiendo la escritura que hoy se tener a la vista y en lo conducente transcribo lo siguiente:

-----**CONSTITUTIVA.**- "ESCRITURA NUMERO 41,871 CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y UNO..... CONTRATO DE SOCIEDAD por el que se constituye "GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en el que intervienen los señores ERNESTO RUBIO URRUTIA, IGNACIO CASILLAS URRUTIA y ALONSO RUBIO URRUTIA, al tenor de las siguientes cláusulas....CLÁUSULAS.- CAPITULO PRIMERO.- DENOMINACION, DURACION, OBJETO, DOMICILIO Y NACIONALIDAD.- PRIMERA.- Los señores ERNESTO RUBIO URRUTIA, IGNACIO CASILLAS URRUTIA y ALONSO RUBIO URRUTIA, de mutuo y unánime acuerdo constituyen una Sociedad Anónima, bajo la modalidad de Capital Variable, de conformidad con las Leyes Mercantiles Mexicanas la cual llevará por denominación "GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI" y se usará seguida de las



palabras SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE o de su abreviatura S.A. de C.V.- SEGUNDA.- La duración de la sociedad será 99 NOVENTA Y NUEVE años, contados a partir de la fecha de firma de esta Sociedad.- TERCERA.- El objeto primordial de la Sociedad será: La sociedad tendrá por objeto, de manera enunciativa mas no limitativa, lo siguiente: 1).- La compra, venta de terrenos. 2).- La compra, venta, comercialización y arrendamiento de todo tipo de materiales para construcción, así como de maquinaria, y relaciones. 3).- Llevar acabo los diseños, proyectos, remodelaciones y construcción de todo tipo de inmuebles ya sea desarrollos habitacionales, condominiales y fraccionamientos....CUARTA.- El domicilio de la Sociedad será la Ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco; pudiendo establecer agencias o sucursales en cualquier parte de la República Mexicana o del Extranjero, así como someter a los domicilios convencionales en los contratos que celebre. QUINTA.- La sociedad será de nacionalidad mexicana por constituirse conforme a lo previsto por las Leyes de los Estados Unidos Mexicanos y tener su domicilio dentro de territorio nacional....SEXTA.- Ninguna persona extranjera, física o moral, podrá tener participación social alguna o ser propietaria de acciones de la Sociedad....CAPITULO SEGUNDO.- DEL CAPITAL Y LAS ACCIONES.- SEPTIMA.- El Capital de la Sociedad se divide en capital variable, fijándose la cantidad de \$50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) como mínimo sin derecho a retiro y máxima ilimitado que ha sido totalmente pagado por los socios y está compuesto por 100 acciones nominativas con valor de \$500.00 (QUINIENTOS PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL) cada una de ellas, suscritas y pagadas en efectivo.... TRIGÉSIMA PRIMERA.- Sin que esto implique restricción al estipulado en la cláusula anterior, todos los miembros del Consejo de Administración o el Administrador General Único, también tendrán las facultades que, de manera enunciativa más no limitativa, se enumeran a continuación: 1.- Para intentar y desistirse de toda clase de procedimientos y recursos, incluso el juicio de amparo. 2.- Para transigir. 3.- Para comprometer en árbitros. 4.- Para absolver y articular posiciones inclas de carácter laboral. 5.- Para ofrecer y desahogar pruebas, para objeta y tachar las de la parte contraria para formular interrogatorios a testigos y peritos. 6.- Para recusar y prorrogar jurisdicción.... ARTICULOS TRANSITORIOS.- PRIMERO.- Los otorgantes me manifiestan que el capital de la sociedad ha sido suscrito y pagado en su totalidad de la siguiente manera:- ACCIONISTA / NÚMERO DE ACCIONES / VALOR.- ERNESTO RUBIO URRUTIA/ 40 CUARENTA/ \$20,000.00 (VEINTE MIL 00/100 MONEDA NACIONAL).- IGNACIO CASILLAS URRUTIA/ 30 TREINTA/ \$15,000.00 (QUINCE MIL 00/100 MONEDA NACIONAL).- ALONSO RUBIO URRUTIA / 30 TREINTA/ \$15,000.00 (QUINCE MIL 00/100 MONEDA NACIONAL).- TOTAL/ 100/ 50,000.00 (CINCUENTA MIL PESOS 00/100 MONEDA NACIONAL).- SEGUNDO.- Con juramento en lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles y el presente Contrato de Sociedad, los otorgantes convienen en celebrar en este momento su primera Asamblea General, por lo que, encontrándose reunidos los accionistas que representan la totalidad del Capital Social, adoptan por unanimidad de votos los siguientes: ACUERDOS.- I.- Los accionistas encomiendan la Administración de la Sociedad a un ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO, nombramiento que se otorga en este momento a ERNESTO RUBIO URRUTIA, quien para el desempeño de su encargo gozará de todas las facultades establecidas en estos estatutos a los de su clase. El señor ERNESTO RUBIO URRUTIA por encontrarse presente en la reunión, acepta en este mismo acto el cargo conferido y protesta su fiel y leal desempeño.... II.- Los Accionistas constituidos en Asamblea acuerdan otorgar a favor de todos los socios fundadores y a favor del señor ERNESTO RUBIO URRUTIA los siguientes Poderes y Facultades los siguientes: A).- PODER GENERAL JUDICIAL QUE INCLUYE EL DE PLEITOS Y COBRANZAS Y PRESENTACIÓN LABORAL.- B).- PODER GENERAL PARA ACTOS DE ADMINISTRACIÓN...."- Dicho instrumento quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Puerto Vallarta, Jalisco, bajo Folio Mercantil Electrónico número N-2016036317 (letra n, dos, cero, uno, seis, cero, tres, seis, tres, uno, siete).-

REGIMEN FISCAL

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO.

No se causa por tratarse de enajenación de un lote de terreno baldío, cuyo acto ésta expresamente exenta de conformidad con la fracción I (primera) del artículo 9 nueve de la Ley de Impuesto al Valor agregado.

IMPUESTO SOBRE LA RENTA POR ENAJENACION DE BIENES.

En atención a que la parte enajenante, ha acreditado al suscrito Notario su calidad de ejidatario, y así mismo ha acreditado que el inmueble materia de este instrumento se trata de una parcela sobre la que se ha asumido el dominio pleno y la presente operación se trata de su primera enajenación y habiendo acreditado al suscrito Notario los extremos del artículo 93 (noventa y tres) de la Ley del Impuesto Sobre la Renta en su fracción XXVIII (vigésima octava), me solicita se haga constar que le es aplicable la exención a que se refiere dicho numeral respecto a su 100% cien por ciento que enajena, por lo por tal razón se deja constancia de que la presente operación se encuentra exenta por tratarse de primera enajenación de una parcela sobre la cual se ha asumido el dominio pleno.

IMPUESTO MUNICIPAL SOBRE ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES:

COTEJADO

La presente operación causa Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales, el cual se calculará y entará en los términos de la ley aplicable del municipio de la ubicación del inmueble, mismo que será pagado por LA PARTE COMPRADORA.

DECLARACIÓN ADICIONAL DE LOS OTORGANTES

BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD Y BAJO LA PROTESTA AL INICIO RENDIDA, LA REPRESENTACIÓN DE LA PARTE VENDEDORA MANIFIESTA:

Que el valor consignado en este instrumento es el real y verdadero correspondiendo su monto al ingreso real obtenido como enajenante a su patrimonio relevando al suscrito Notario de cualesquier responsabilidad por tal concepto.

Igualmente manifiesta la parte adquirente: Que el destino o uso del inmueble objeto del presente instrumento, se destinará como HABITACIONAL, manifestación que realiza para los efectos legales correspondientes.

Pago provisional. Los comparecientes tienen pleno conocimiento de que, tanto la liquidación del Impuesto sobre Transmisión de Dominio, como del Impuesto Sobre la Renta, se formularán y pagará en forma provisional, y podrán ser revisadas por la Secretaría de Finanzas del Estado y la Tesorería de la Federación, respectivamente. Por tanto, quedan obligados a pagar, en su caso, la diferencia por dichos impuestos, que pudiera resultar como consecuencia de la aplicación de las Leyes correspondientes, así como los recargos y multas que procedan.

F E N O T A R I A L:

YO, EL NOTARIO CERTIFICO Y DOY FE:

A).- Que me identifiqué plenamente como notario ante los comparecientes, mediante la exhibición de la credencial que me fue expedida por el Gobierno del Estado de Nayarit, a través de la Dirección Estatal del Notariado.

B).- De la verdad del acto.

C).- De que lo relacionado e inserto concuerda fielmente con sus originales a los que me remito y doy fe haber tenido a la vista.

D).- De que conozco personalmente a los comparecientes o bien certifico su identidad por acreditarla conforme los documentos que se mencionan al expresar sus generales; Los conceptos capacitados legalmente para la celebración de este acto ya que no observo en ellos manifestación alguna de incapacidad natural ni tengo conocimiento de que se encuentren sujetos a procedimiento de incapacidad civil.

BAJO PROTESTA y ADVERTENCIAS al principio rendidas manifiestan:

Por sus generales:

El señor **SEBASTIAN AGUILAR DE LEON**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, ejidatario, oriundo de la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, donde nació el dia 30 treinta de marzo de 1950 mil novecientos cincuenta, casado con la señora **ROSA GARCIA PEÑA**, con domicilio en la calle Destello número 948 novecientos cuarenta y ocho, en el Fraccionamiento Vista Hermosa II, código postal 48290 cuarenta y ocho mil doscientos noventa, en Puerto Vallarta, Jalisco, con Clave Única de Registro Público (CURP): AULS500330HJCGNB03; y, Registro Federal de Contribuyentes (RFC): AULS5003305F9.

Se identifica ante el suscrito Notario, exhibiendo su credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral, bajo el número de 3555059334129 (tres, cinco, cinco, cinco, cero, cinco, nueve, tres, tres, cuatro, uno, nueve).

La señora **ROSA GARCIA PEÑA**, mexicana por nacimiento, mayor de edad, dedicado al hogar, originaria de la Ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, donde nació el 30 treinta de abril de 1970 mil novecientos setenta, casada con el señor **SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN**, con domicilio en la calle destello número 948 novecientos cuarenta y ocho, en el Fraccionamiento Vista Hermosa II, código postal 48290 cuarenta y ocho mil doscientos noventa, en Puerto Vallarta, Jalisco, con Clave Única de Registro Público (CURP): GAPR700430MJCRXS00; y, Registro Federal de Contribuyentes (RFC): GAPR700430C53.

Se identifica ante el suscrito Notario, exhibiendo su credencial de elector expedida por el Instituto Federal Electoral, bajo el número 3555013524814 (tres, cinco, cinco, cinco, cero, uno, tres, cinco, dos, cuatro, ocho, uno, cuatro).

El señor **ERNESTO RUBIO URRUTIA**, mexicano por nacimiento, mayor de edad, originario de Puerto Vallarta, Jalisco; donde nació el dia 23 veintitrés de octubre de 1967 mil novecientos sesenta y siete, casado, abogado, con domicilio en calle 12 doce de octubre número 1135 mil ciento treinta y cinco, Colonia

el Mangal, código Postal 48290 (cuarenta y ocho mil doscientos noventa), con Clave Única de Registro Público (CURP): RUUE671023HJCBRR07; y Registro Federal de Contribuyentes (RFC):

RUUE671023K11.

Se identifica ante el suscrito Notario, exhibiendo su credencial para votar número 1948072192440 (uno, nueve, cuatro, ocho, cero, siete, dos, uno, nueve, dos, cuatro, cuatro, cero), expedido por el Instituto Federal Electoral.

Manifesta que su representada es La persona moral denominada **GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE** y se encuentra debidamente inscrita en el Registro Federal de Contribuyentes con clave (RFC): GEI161021B39; y su domicilio en calle Boulevard Francisco Medina Ascencio sin número, interior G 16 altos, colonia zona hotelera norte, en Puerto Vallarta, Jalisco, código postal 48330 (cuarenta y ocho mil trescientos treinta).

BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD AGREGA: Que su representada tiene capacidad para obligarse en los términos del presente instrumento y que las facultades que se le derivan de los poderes insertos las conserva íntegras ya que no le han sido revocadas ni modificadas de manera alguna conservando su pleno ejercicio.

Los comparecientes accidentalmente y de tránsito en este lugar para la firma de este instrumento.

E).- Quedan agregados al apéndice:

Bajo la letra "A": Certificado de libertad de gravámenes.

Bajo la letra "B": Certificado de no adeudo predial.

Bajo la letra "C": Avalúo del inmueble catastral

Bajo la letra "D": Avalúo del inmueble Bancario.

Bajo la letra "E": Notificación del derecho del tanto.

Bajo la letra "F": Declaración de la notificación del derecho de presencia.

Bajo la letra "G": Copia simple de la forma de pago.

F).- Hice saber a los otorgantes el derecho que tienen de leer ellos mismos el presente instrumento.

G).- Advertí a los otorgantes, del contenido de la Ley Federal de Protección de Datos Personales en Posesión de Particulares, en el sentido de que el presente instrumento pueda contener información de carácter confidencial y privado para uso exclusivo de las autoridades a quienes se dan estas informaciones por los avisos notariales habiendo manifestado su entera conformidad con ello, sin restricción alguna.

H).- De que los otorgantes manifiestan y dejan asentado de que por su lectura, y explicación que les hice sobre su valor, alcance, consecuencias y fuerza legales y necesidad de su inscripción registral, quedaron impuestos del contenido de este instrumento, quienes hacen expresa manifestación de su plena comprensión y conformidad de otorgarlo mediante la constancia de suscribirlo con la firma que usan en todos sus actos y contratos y que imponen al calce del mismo del folio correspondiente y su duplicado; en su caso, en los anexos relacionados en unión del suscrito Notario; en la fecha o en la (s) fecha (s) que en seguida se precisan.

El presente documento consta de estos CINCO FOLIOS y sus anexos citados al texto.

Firma de los señores: **SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN, ROSA GARCIA PEÑA y ERNESTO RUBIO URRUTIA.**

La parte vendedora o enajenante firmó ANTE MÍ el día: de su otorgamiento.

La representación de la parte compradora firmó ANTE MÍ, el día: de su otorgamiento.

Acto seguido firmó el suscrito Notario.

D O Y F E.

MI FIRMA Y EL SELLO DE AUTORIZAR.

NOTAS AL CALCE.

NOTA I. El impuesto sobre transmisiones patrimoniales fue pagado según recibo oficial número V2731411 (letra uve, dos, siete, tres, uno, cuatro, uno, uno), expedido por la Tesorería Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; por la cantidad de: \$454,439.11 (ciento cuarenta y cinco y cuatro mil cuatrocientos treinta y nueve pesos 11/100 moneda nacional).- Nuevo Vallarta, Nayarit; a veintiocho de diciembre del dos mil dieciocho.

MI FIRMA.

Autorizo definitivamente el presente instrumento una vez pagados los impuestos causados. Nuevo Vallarta, Municipio de Bahía de Banderas Nayarit; a veintiocho de diciembre del dos mil dieciocho.



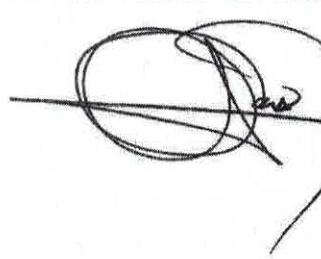
COTEJADO

-----MI FIRMA Y EL SELLO DE AUTORIZAR.

-----ES PRIMER TESTIMONIO, PRIMERO EN SU ORDEN, COMPULSADO DE SU ORIGINAL, QUE OBRA EN EL PROTOCOLO DE LA NOTARIA PUBLICA NUMERO DIEZ DE ESTA PRIMERA DEMARCACIÓN NOTARIAL, QUE ES A MI CARGO, LO EXPIDO PARA USOS DE LA PERSONA MORAL GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE.

-----VA EN ESTAS (05) CINCO FOJAS ÚTILES EN SU ANVERSO Y REVERSO, PROTEGIDAS POR KINEGRAMAS, LOS CUALES PUEDEN NO TENER NUMERACIÓN SEGUIDA; SELLADAS, RUBRICADAS Y COTEJADAS POR EL SUSCRITO NOTARIO.

-----NUEVO VALLARTA, MUNICIPIO DE BAHÍA DE BANDERAS, NAYARIT; A LOS (28) VEINTIOCHO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2018 DOS MIL DIECIOCHO.





Registro Público de la
Propiedad y Comercio
GOBIERNO DE JALISCO



REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO BOLETA REGISTRAL

Antecedente:

PRIMER INSCRIPCION

Folio Electrónico: 4100220 Lugar: PUERTO VALLARTA, JALISCO

Derechos de Inscripción \$600.00

Boleta de Pago No.: 49261165

Se presenta para su registro el 26 de JUNIO

de 2020 a las 12:11 PM

Ubicación:

PARCELA NUMERO 74 Z1 P1/5 DEL EJIDO LAS JUNTAS MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA ESTADO DE JALISCO.

Titular:

GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL 100 % D.D. 100 % U.V.
VARIABLE

Se registraron los siguientes movimientos:

Asiento

Cancelacion de limitaciones de propiedad

30-JUN-20 04:07 PM 2398- 1

Quedando inscrito en:

FOLIO REAL 4100220 Escritura no. 6025 Fedatario Llo JUAN MARIO GALVAN SOTELO con sede en PUERTO VALLARTA, JALISCO

El Inmueble esta Sujeto a Ratificación



MTRO. HUGO ALBERTO ROBLES CARRAN
JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO



Revisó y elaboró:

KARLA MARIA GUTIERREZ CRUZ

4397/21
NO. DE EXPEDIENTE:
OFICIO: DDUMA/JRG/4865/21
ASUNTO: ESTUDIO Y OPINIÓN DE LOS
ELEMENTOS TÉCNICOS,
ECONÓMICOS Y SOCIALES PARA EL
ASENTAMIENTO HUMANO
"AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE"

Arq. Luis Ricardo Huaracha Gutiérrez.
Secretario Técnico de la COMUR.
Presente.

Visto para resolver la solicitud de estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales para la acción de conservación o mejoramiento urbano del asentamiento humano denominado **Ampliación Colinas del Bosque** ubicado en la **Parcela 74 Z1 P1/5 del Ejido Las Juntas**, de esta ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, y:

Antecedentes:

- I. Por escrito recibido el dia 09 de agosto de 2021, ante esta Dirección, mediante el cual solicita el "estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales para la acción de mejoramiento urbano en el asentamiento humano denominado **Ampliación Colinas del Bosque** ubicado en la **Parcela 74 Z1 P1/5 del Ejido Las Juntas**, 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"; me permito presentarle la siguiente ficha técnica con el estudio y opinión de las condiciones actuales del predio:

DATOS GENERALES		FUENTE
Nombre del Asentamiento Humano:	Ampliación Colinas del Bosque	Solicitud de Regularización
Antigüedad del asentamiento humano:	8 años.	Solicitud de Regularización
Superficie aproximada del predio:	70,275.96 m ² . Aprox	Escritura Pública Número 11,789
Superficie según proyecto:	71,155.68 m ² . Aprox	Proyecto definitivo de urbanización
Número de Lotes de acuerdo a proyecto:	248	Proyecto definitivo de urbanización
Lotes ocupados:	183	Visita de Campo
Área de cesión para destino requerida:	11,384.91 m ² .	Código Urbano
Área de cesión para destino en proyecto:	5,410.79 m ² . (7.60%)	Proyecto definitivo de urbanización
Superficie de Infraestructura básica o equipamiento urbano:	9,124.23 m ² . (12.82%)	Proyecto definitivo de urbanización
Área de afectaciones:	3,895.08 m ² . (5.47%)	Proyecto definitivo de urbanización
UBICACIÓN:		FUENTE
Localización:	Parcela 74 Ejido Las Juntas	Escritura Pública Número 11,789
Plan Parcial:	DISTRITO URBANO 3	Gaceta Mpal. Año 3 Núm. 18 Extraordinaria Tomo 01



El Puerto
Que Queremos

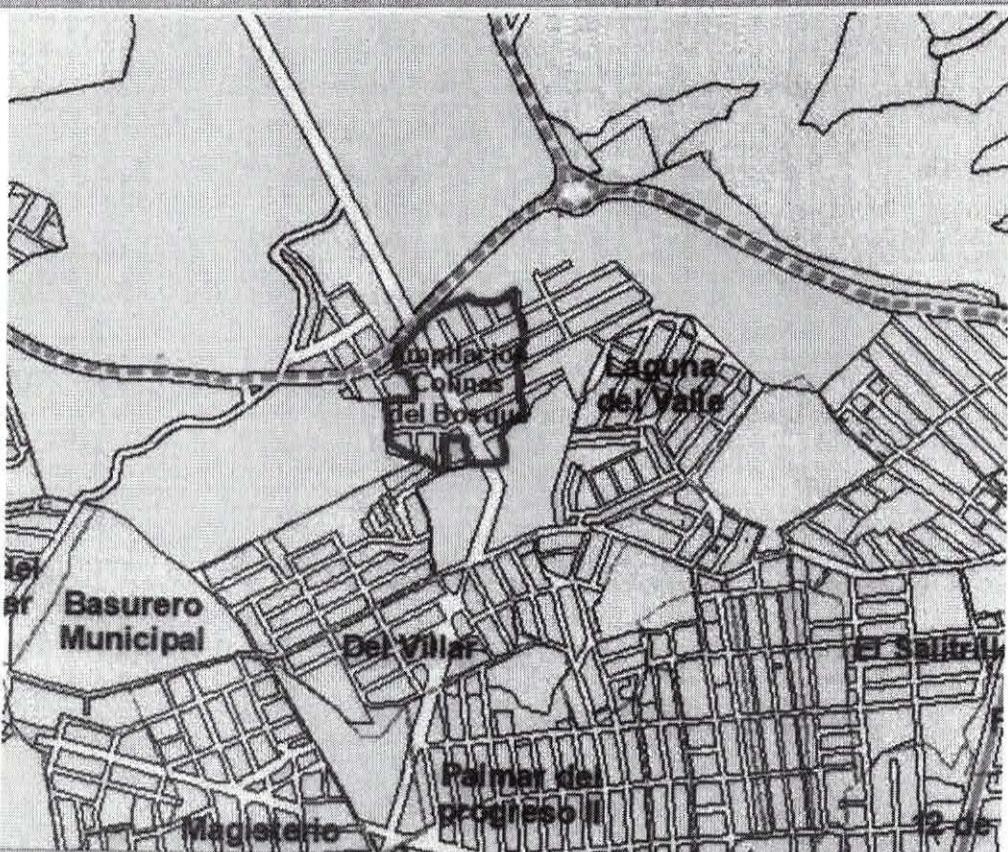
01 (322) 226 8080
Ext. 1230



Clasificación de áreas:

Área Urbanizable

PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3



Uso de suelo actual:

Habitacional Bajo (H2) y Comercial y de Servicios Bajo (CS2)

2014 RELEASE UNDER E.O. 14176



CONFORMACIÓN DEL SUELO

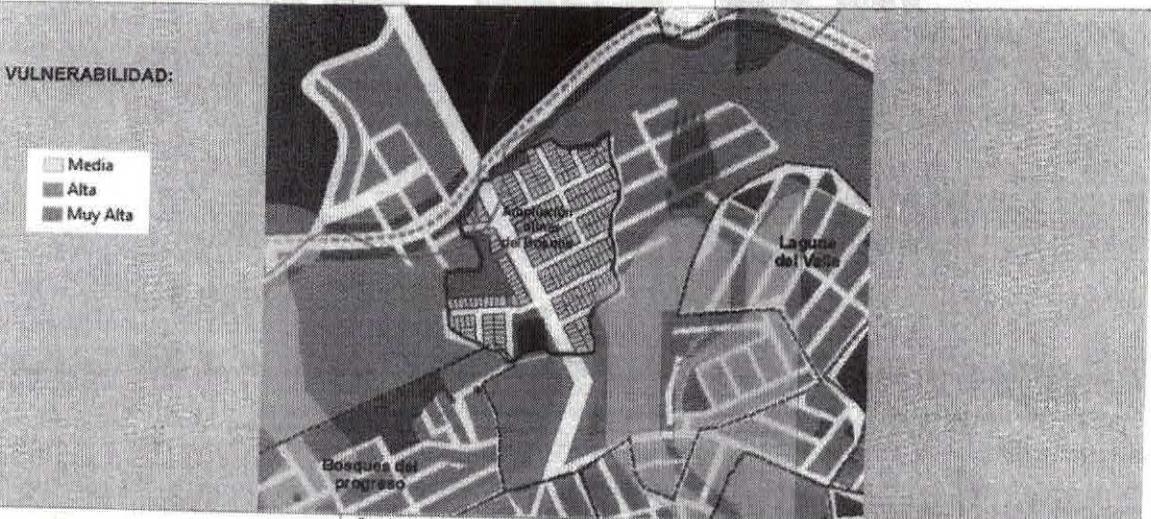
FUENTE

Topográficos:	Pendientes del 3% al 15% Aprox.	PROGRAMA MUNICIPAL PV
---------------	---------------------------------	-----------------------



Hidrológicos:	Cuenca Río Pitillal RH13Ac	PROGRAMA MUNICIPAL PV
---------------	----------------------------	-----------------------

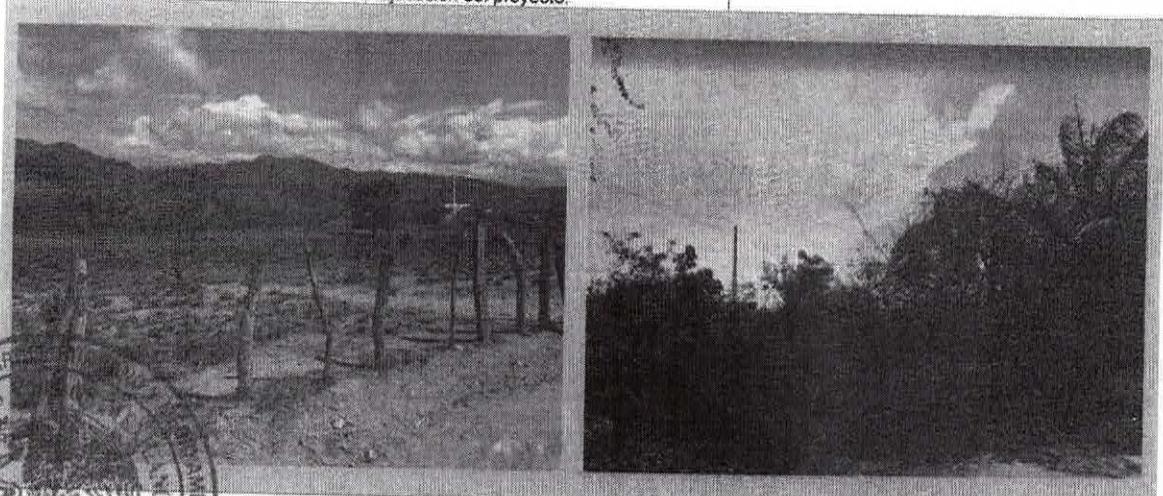
Riesgos o Vulnerabilidades:	No se observa	ATLAS DE RIESGOS MUNICIPAL
-----------------------------	---------------	----------------------------



Geología y Edafología:	Suelo apto para la construcción y desarrollo urbano	PROGRAMA MUNICIPAL PV
------------------------	---	-----------------------

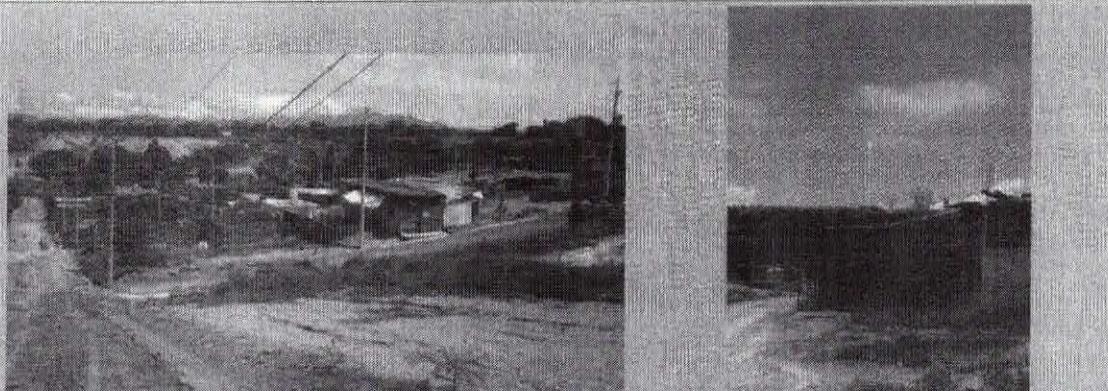
ZONAS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN:	FUENTE
-------------------------------------	--------

Protección al equilibrio ecológico:	Se establecen medidas preventivas de mitigación y compensación para cada uno de los impactos ambientales identificados, factible y apto para la ejecución del proyecto.	SUBDIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE EXPEDIENTE: 1223/2019
-------------------------------------	---	---



EL PUERTO
Que Queremos

01 (322) 226.8080
Ext. 1230

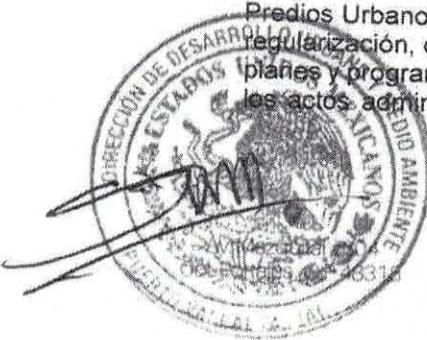
Preservación Patrimonial:	No se identificaron zonas de protección patrimonial.	PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3 VISITA CAMPO
		

SERVICIOS PÚBLICOS:		FUENTE
Recolección de Basura:	Con cobertura	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Alumbrado Público:	No se observa	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Mantenimiento de vialidades:	Terracería	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Mantenimiento de parques y jardines:	No se observa	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Seguridad pública:	Con cobertura	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Equipamiento urbano:	Cobertura de: Salud y Asistencia Social. Educación y Cultura	PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3
OBRAS DE URBANIZACIÓN:		FUENTE
Red de abastecimiento de agua potable:	No se observa	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Red de alcantarillado sanitario:	No se observa	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Sistema de drenaje pluvial:	No se observa	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Red de electrificación con servicio de b tensión:	Si cuenta con servicio CFE	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Red telefónica:	No se observa	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Guarniciones:	No se observan	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Banquetas:	No se observan	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Pavimentos:	No se observa	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO



Considerandos:

- Que de conformidad al art. 2 fracc. VIII de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, esta Dependencia es competente en materia de regularización, ordenación territorial y desarrollo urbano para elaborar, evaluar y revisar los 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.
- II. En lo referente a la identificación del predio, existe una excedencia de 879.73 m² entre la superficie que acredita con la escritura pública número 11,789 presentada y el proyecto de lotificación, por lo cual se tendrán que realizar las correcciones y ajustar el proyecto de lotificación a los 70,275.95 m² estipulados en dicha escritura o en su caso realizar la rectificación de linderos para actualizar los documentos de propiedad.
- III. Que de acuerdo a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 178 la superficie de 9,124.23 m² considerada como restricción por paso de infraestructura eléctrica se suma a la superficie destinada para área de cesión para destino, garantizando de esta manera el porcentaje mínimo de 16% para área de donación.
- IV. Que de conformidad al art. 14 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, el predio se encuentra contemplado dentro del Plan Parcial Distrito Urbano 3 como Área Urbanizable con un uso de suelo Habitacional Bajo y Comercial y de Servicios Bajo sin estar señalada en el mapa de Peligros Naturales como zonas vulnerables o de inundaciones, sin embargo, se recomienda solicitar un dictamen de riesgos ante la subdirección de protección civil y bomberos para complementar el expediente.
- V. Y que de acuerdo a lo establecido en los artículos 15, 16 y 17 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco cumplemanta con los requisitos enunciados para comenzar un proceso de Regularización.

Resuelve:

Único. – Por todo lo antes expuesto, en lo general esta Dirección no tiene inconveniente en expedir una **Opinión Favorable** para acreditar tanto en lo Técnico, Económico y Social la factibilidad de la Regularización del asentamiento humano denominado “Ampliación Colinas del Bosque” en los términos que se establece en el artículo 18 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, por lo que se recomienda se tomen en cuenta los argumentos descritos en el presente documento y se dé continuidad al proceso de regularización.

Atentamente.

“2021, año de la Participación Política de las Mujeres en Jalisco”.
Puerto Vallarta, Jalisco, 10 de agosto de 2021.

Arg. José Fernando López Márquez
Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

C.c.p. Jefatura de Regularización.
JFLM/AHPJ



DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA POR OBJETIVO SOCIAL Y DE MEJORAMIENTO URBANO, PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO IRREGULAR DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE", UBICADO DENTRO DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, DEL ESTADO DE JALISCO, CONFORME A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS EN EL ESTADO DE JALISCO; ATENDIENDO A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. El 20 de octubre de 2016 mediante **Escritura N°. 41,871** de la fe del Lic. Carlos Castro Segundo, Notario Público número 5, de la municipalidad de Puerto Vallarta, Jalisco, se protocoliza y consta, **CONTRATO DE SOCIEDAD** por el que se constituye "GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que expresa textual entre otras cosas, lo siguiente:

"ACUERDOS.

I.- Los accionistas encomiendan la Administración de la Sociedad a un ADMINISTRADOR GENERAL ÚNICO, nombramiento que se otorga en este momento a ERNESTO RUBIO URRUTIA, quien para el desempeño de su encargo gozará de todas las facultades establecidas en estos estatutos a los de su clase. El señor ERNESTO RUBIO URRUTIA por encontrarse presente en la reunión, acepta en este mismo acto el cargo conferido y protesta su fiel y leal desempeño.
III.- Los Accionistas constituidos en Asamblea acuerdan otorgar a favor de todos los socios fundadores y a favor del señor ERNESTO RUBIO URRUTIA los siguientes Poderes y Facultades:
A).- PODER GENERAL JUDICIAL QUE INCLUYE EL DE PLEITOS Y COBRANZAS Y REPRESENTACIÓN LABORAL.....".

- II. El 21 de diciembre de 2018 se tiene por protocolizada **Escritura N° 11789** de la fe del Lic. Guillermo Loza Ramírez, Notario Titular de la Notaría Número 10 de la Demarcación Uno para efectos notariales del Estado de Nayarit, que en ejercicio de sus funciones, hace constar Contrato de Compra-Venta con Reserva de Dominio, que refiere textual entre otras cosas:

"CLÁUSULAS:

PRIMERA.- COMPAÑA-VENTA CON RESERVA DE DOMINIO.- En los términos de los artículos 1902 mil novecientos dos, 1903 mil novecientos tres y 1904 mil novecientos cuatro del Código Civil vigente en el Estado de Jalisco, los señores SEBASTIÁN AGUILAR DE LEÓN y ROSA GARCÍA PEÑA, ambos por su propio derecho, para efectos de garantía, VENDE Y TRANSMITEN, libre de todo gravamen y limitación de dominio y al corriente en toda clase de impuestos y derechos hasta el día de la fecha; reservándose el DOMINIO SUJETO A LAS CONDICIONES que se estipulan y detallan en cláusulas subsiguientes, a la persona moral denominada GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, representada en este acto por el señor ERNESTO RUBIO URRUTIA, en su carácter de Administrador General único; COMPRA Y ADQUIERE, bajo tales condiciones y modalidades, el inmueble cuya identificación, medidas y linderos obran en el punto I (PRIMERO ROMANO) del proemio de esta escritura o sea la Parcela número 74 Z1 P1/5 (setenta y cuatro, letra "zeta" uno, letra "pe", uno, diagonal cinco), perteneciente al Ejido Las Juntas Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de terreno de 7-02-75.95 (siete hectáreas, dos áreas, setenta y cinco punto noventa y cinco centíáreas).....".

- III. El 04 de agosto de 2021 se suscribe **Solicitud de Regularización** por el C. Ernesto Rubio Urrutia, en carácter legal de administrador general único y apoderado de "GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, titular original del predio donde se ubica el fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE"; en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, dirigida al Presidente Municipal y Presidente de la Comisión Municipal de Regularización COMUR de Puerto Vallarta, del Estado de Jalisco, de conformidad con el artículo 15 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

- IV. Con fecha **13 de agosto de 2021** se tiene por emitido bajo oficio DDUMA/JRG/4865/21, **Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales** signado por el Arq. José Fernando López Márquez con el carácter de Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco; respecto del fraccionamiento irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, del Estado de Jalisco, anexando el documento de inspección física correspondiente, del que se transcriben entre otras cosas las siguientes observaciones:

"Antecedentes:

Por escrito recibido el dia 09 de agosto de 2021, ante esta Dirección, mediante el cual solicita el "estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales para la acción de mejoramiento urbano en el asentamiento humano denominado AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE ubicado en la Parcela 74 Z1 P1/5 del Ejido Las Juntas, 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", me permita presentarle la siguiente ficha técnica con el estudio y opinión de las condiciones actuales del predio:

DATOS GENERALES:

Nombre del asentamiento humano: **AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**;

Antigüedad del asentamiento humano: 8 años;

Superficie aproximada del predio: 70,275.95 m² Aprox.;

Superficie según proyecto: 71,155.68 m² Aprox.;

Número de lotes de acuerdo a proyecto: 248;

Lotes ocupados: 183;

Área de cesión para destino requerida: 11,384.91 m²;

Área de cesio para destino en proyecto: 5,410.79 m² (7.60%);

Superficie de infraestructura básica o equipamiento urbano: 9,124.23 m²;

Área de afectaciones: 3,895.08 m² (5.47%).

UBICACIÓN:

Localización: Parcela 74 Ejido Las Juntas (Fuente: Escritura Pública Número 11,789);

Plan Parcial: DISTRITO URBANO 3 (Fuente: Gaceta Mpal. Año 3 Núm. 18 Extraordinaria Tomo 01);

Clasificación de áreas: Área Urbanizable (Fuente: PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3);

Uso de suelo actual: Habitacional Bajo (H2) y Comercial de Servicios Bajo (CS2) (Fuente: PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3).

CONFORMACIÓN DEL SUELO:

Topográficos: Pendientes del 3% al 15% Aprox. (Fuente: PROGRAMA MUNICIPAL PV);

(*Se muestra imagen satelital del entorno del fraccionamiento)

Riesgos o Vulnerabilidades: No se observa;

Geología y Edafología: Suelo apto para la construcción y desarrollo urbano (Fuente: PROGRAMA MUNICIPAL PV).

ZONAS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN:

Protección al equilibrio ecológico: se establecen medidas preventivas de mitigación y compensación para cada uno de los impactos ambientales identificados, factible y apto para la ejecución del proyecto (Fuente: SUBDIRECCIÓN DE MEDIO AMBIENTE EXPEDIENTE: 1223/2019);

Preservación Patrimonial: No se identificaron zonas de protección patrimonial (PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3 VISITA CAMPO);

SERVICIOS PÚBLICOS:

Recolección de Basura: Con cobertura;

Alumbrado Público: No se observa;

Mantenimiento de vialidades: Terracería;

Mantenimiento de parques y jardines: No se observa;

Seguridad pública: Con cobertura;

Equipamiento urbano: Cobertura de: Salud y Asistencia Social Educación y Cultura (Fuente: PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3).

OBRAS DE URBANIZACIÓN:

Red de abastecimiento de agua potable: No se observa;

Red de alcantarillado sanitario: No se observa;

Red de electrificación con servicio de baja tensión: Si cuenta con servicio CFE;

Red de telefónica: No se observa;

Guarniciones: No se observan;

Banquetas: No se observan;

Pavimentos: No se observa.

Resuelve:

Único.- Por todo lo antes expuesto, en lo general esta Dirección no tiene inconveniente en expedir una Opinión Favorable para acreditar tanto en lo Técnico, Económico y Social la factibilidad de la Regularización del



**Procuraduría
de Desarrollo Urbano**

del Estado de Jalisco

Mariano Azuela #23 Col Arcos Vallarta
Guadalajara, Jalisco, México CP44600
33 3630 4618 prodeur@jalisco.gob.mx
Folio: 275/2023

Nº de Control: 05-1071/23

Nº de Expediente PRODEUR: VTA-19/2023

Nº de Expediente COMUR: 439/21

asentamiento humano denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**" en los términos que se establece en el artículo 18 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, por lo que se recomienda se tomen en cuenta los argumentos descritos en el presente documento y se dé continuidad al proceso de regularización".

- V. El 21 de septiembre de 2021 se da conocer el **Inicio del Procedimiento de Regularización**, por el Arq. Luis Ricardo Huaracha Gutiérrez en su carácter de Secretario Técnico en turno de la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco, respecto del fraccionamiento irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco, con extensión superficial de 70,275.95 m², promovido por "**GRUPO EMPRESARIAL INTEGRAL RUCASI**" SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE titular original del predio, donde se ubica el fraccionamiento irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", 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.
- VI. Con fecha 12 de noviembre de 2021 se tiene por levantada **Acta Constitutiva de Instalación de la Comisión Municipal de Regularización COMUR 2021-2024** del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; en la que el Presidente Municipal en turno y Presidente de la COMUR, designa a la Secretaría Técnica de dicho órgano colegiado, según se da cuenta en el Acta Constitutiva correspondiente.
- VII. Con fecha mayo de 2022 se tiene por publicada **Gaceta Municipal Puerto Vallarta**, Año 1/Número 2/Ordinaria, órgano oficial de comunicación del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, contenido escrito respecto al inicio del procedimiento de regularización del fraccionamiento irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco, con superficie total aproximada de: 70,275.95 m².
- VIII. El 22 de agosto de 2022 se **Certifica y da fe**, por el Lic. Felipe de Jesús Rocha Reyes en su calidad de Secretario General del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, **que se publicó en los estrados** de Presidencia Municipal del Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, por tres días hábiles, iniciando el día 11 y finalizando el dia 16 de Agosto del año 2022, el resumen impreso por el cual se da a conocer el inicio del procedimiento de regularización, entre otros el del asentamiento humano irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.
- IX. Con fecha 02 de diciembre de 2022 bajo oficio de la COMUR: 0107/2022, fue aprobado y firmado por la Comisión Municipal de Regularización COMUR de Puerto Vallarta, Jalisco, **Estudio, Análisis y Resolución** del Procedimiento de Regularización del fraccionamiento irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, quien resuelve, que una vez analizados y evaluados los documentos que obran en el expediente, acuerda que es factible continuar con el procedimiento de regularización del inmueble citado; así como solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, la revisión del expediente COMUR: 439/21, y en su caso, la emisión del Dictamen de Procedencia correspondiente.

CRS/JSR/JPME/MFLE

- X. Con fecha **02 de mayo de 2023** se tiene por recibido oficio: COMUR/0127/2023, suscrito por la Arq. Adriana Guzmán Jiménez Secretaria Técnica de la Comisión Municipal de Regularización COMUR de Puerto Vallarta, Jalisco, a través del cual **solicita** al Mtro. Carlos Romero Sánchez Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, emita **Dictamen de Procedencia** de la acción de regularización del fraccionamiento irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para lo cual envía el expediente respectivo de COMUR: 439/21, documentación que obra en el expediente de PRODEUR número: VTA-19/2023.

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

CONSIDERANDOS

- 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 entró 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, como son: *I.- 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 II. 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. Que la instalación de la Comisión Municipal de Regularización COMUR de Puerto Vallarta, Jalisco, se acredita debidamente mediante **Acta Constitutiva** de fecha **12 de noviembre de 2021**, de conformidad a los Artículos 5 fracción I y 9 de la citada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos para el Estado de Jalisco.
- IV. La solicitud presentada ante la Procuraduría de Desarrollo Urbano para que emita el Dictamen de Procedencia de la Acción de Regularización, signada por la Secretaria Técnica de la Comisión Municipal de Regularización COMUR de Puerto Vallarta, 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 de Jalisco.
- V. El inicio del procedimiento administrativo de regularización ha quedado debidamente solventado con la solicitud dirigida a la Comisión Municipal de Regularización COMUR, firmada por el apoderado legal en representación del titular original del predio promovente



del procedimiento de regularización, tal como se describe en los antecedentes del presente Dictamen, dando cumplimiento a lo establecido por el Artículo 15, de la citada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Estado de Jalisco.

- VI. Se ha acreditado la titularidad original del predio propuesto como objeto de regularización mediante las constancias y documentos que se detallan en 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 escrito por parte de la Secretaría Técnica de la COMUR, la certificación suscrita por Secretaría General del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, quien da fe que el inicio del procedimiento fue publicado por tres días en los estrados de la Presidencia Municipal; y un tanto de la Gaceta Municipal que contiene la publicación del inicio del procedimiento de regularización.
- VIII. A fin 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, así como con el Estudio Análisis y Resolución del Procedimiento de Regularización por la COMUR a los que se hace referencia en el apartado de Antecedentes del presente Dictamen.
- IX. En cumplimiento a lo dispuesto por los artículos 21 fracción III y 22 de la multicitada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de Jalisco, la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, deberán requerir a quienes promueven la regularización la elaboración del proyecto definitivo de urbanización del fraccionamiento particular para su debida aprobación por la autoridad pública municipal.
- X. Respecto a la preservación patrimonial correspondiente al 16% de las áreas de cesión para destinos del fraccionamiento irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", el H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, deberá vigilar el debido cumplimiento de las mismas por parte de quien promueve la regularización, mediante 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. De igual manera se corresponderá celebrar el convenio de regularización respectivo, entre quien promueve la regularización y el H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, a efecto de establecer y garantizar el debido cumplimiento de las obligaciones por parte del promovente, tales como pago de créditos fiscales por derechos de urbanización, realización de obras de infraestructura y equipamiento faltantes, incompletas o deficientes en el predio, a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social, en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 25 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos.

XII. Se advierte que el presente dictamen emitido por esta autoridad, ha sido conforme al análisis de la información oficial contenida en la documentación proporcionada por la autoridad municipal, bajo su más estricta responsabilidad, deslindándose este organismo público de la veracidad del contenido de los documentos que se acompañan y se describen en el cuerpo del presente instrumento.

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 presenta el siguiente:

DICTAMEN

- 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 o lotes 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 la 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.
- 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 de los predios urbanos irregulares 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 la 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 del Estado de Jalisco considera que el dictamen solicitado de la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, bajo el expediente de COMUR número: 439/21, relativo al fraccionamiento irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, es procedente con fundamento en los considerandos del presente dictamen.

Segunda.- Para los efectos de declarar formalmente regularizado el fraccionamiento irregular denominado "**AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, el **H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco**, deberá tomar en consideración lo expuesto en los numerales **IX, X, XI y XII** del apartado de Considerandos, del presente Dictamen.



**Procuraduría
de Desarrollo Urbano**
del Estado de Jalisco

Mariano Azuela #23 Col Arcos Vallarta
Guadalajara, Jalisco, México CP44600
33 3630 4618 prodeur@jalisco.gob.mx
Folio: 275/2023

Nº de Control: 05-1071/23

Nº de Expediente PRODEUR: VTA-19/2023

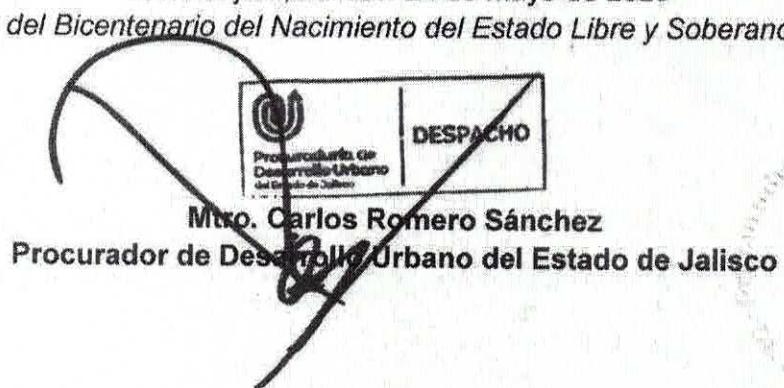
Nº de Expediente COMUR: 439/21

Tercera.- Remítase el presente dictamen a la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco, integrada por esta Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de 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 al 29 de la Ley para la Regularización y Titulación De Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Atentamente

Guadalajara, Jalisco. 24 de mayo de 2023

"2023, Año del Bicentenario del Nacimiento del Estado Libre y Soberano de Jalisco"



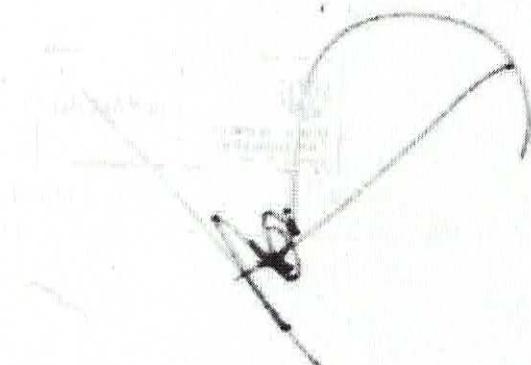
Mtro. Carlos Romero Sánchez

Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco



CRS/LISR/PRODE/MFL

Jalisco
GOBIERNO DEL ESTADO





DICTAMEN DE COMUR

Expediente: 4397/21

Nº de Oficio de la COMUR: 0163/2025

Asentamiento Humano "Ampliación Colinas del Bosque".

APROBACION DEL DICTAMEN DE PROCEDENCIA DEL PREDIO URBANO DENOMINADO "AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE" UBICADO EN EL EJIDO EL COAPINOLE, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES;

ANTECEDENTES:

1. Que con fecha 21 de julio del 2020 fue presentada una solicitud firmada por el C. Ernesto Rubio Urrutia para dar inicio al procedimiento administrativo de regularización del predio urbano "Ampliación Colinas del Bosque", ubicado en el Ejido El Coapinole del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una extensión superficial de 70,275.95 m² con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 51.798 MTS. con la parcela 50, 88.934 m con parcela 74 y 67.446 MTS. con parcela 50;
Al Este: 377.931 MTS. en línea quebrada con brecha;
Al Sur: 121.583 MTS. en línea quebrada con brecha;
Al Suroeste: 41.464 MTS. con reserva de crecimiento, 147.418 MTS. en línea quebrada con parcela 268 y 287.258 MTS. en línea quebrada con parcela 61.

2. Que con fecha 21 de septiembre de 2021 por conducto de la Comisión Municipal de Regularización y en cumplimiento con lo establecido en el artículo 19 de Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; así como lo establecido en la Tercera sesión de 2021-2024 de la Comisión Municipal de Regularización se aprobó el inicio del procedimiento de regularización del predio descrito en el punto anterior y seguido el trámite por sus secuelas legales correspondientes, el día 22 de agosto de 2022, el Lic. Felipe de Jesús Rocha Reyes, Secretario General del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, levantó la certificación correspondiente a lo anterior de conformidad a lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

3. Que, con fecha del 13 de diciembre de 2022, la Comisión Municipal de regularización de Puerto Vallarta, Jalisco, en virtud del estudio, análisis y resolución del procedimiento de regularización del predio urbano descrito en el antecedente 1 como procedente, resolvió a solicitar el dictamen de procedencia a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

4. Que el 24 de mayo de 2023, la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, emitió el Dictamen de Procedencia, en términos del artículo 20 fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

5. Se hace constar que a la fecha del presente no se ha presentado persona alguna diversa al promovente que reclame la titularidad del predio objeto de la promoción de regularización.

CONSIDERANDOS:

I. Que esta Comisión es competente de conformidad a lo dispuesto por el artículo 21 de Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, para aprobar la procedencia de regularización de predio o fraccionamiento de propiedad privada.

Esta hoja forma parte de la aprobación del dictamen de procedencia que emitió la Procuraduría de Desarrollo Urbano del asentamiento humano irregular de propiedad privada denominado "Ampliación Colinas del Bosque", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.



DICTAMEN DE COMUR

Expediente: 4397/21

Nº de Oficio de la COMUR: 0163/2025

Asentamiento Humano "Ampliación Colinas del Bosque".

II. Que el C. Ernesto Rubio Urrutia efectuó una solicitud para dar inicio al procedimiento administrativo de regularización del predio urbano descrito en el antecedente 1.

III. En virtud del dictamen de procedencia que emitió la Procuraduría de Desarrollo Urbano como **PROCEDENTE** la acción de regularización y mejoramiento del predio Urbano denominado "Ampliación Colinas del Bosque" descrito en el antecedente 1.

IV. Que a la fecha no se ha presentado oposición alguna para que se suspenda el procedimiento en los términos del artículo 39 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Por lo anteriormente expuesto y fundado se expide la presente.

APROBACIÓN:

PRIMERO. - Que esta Comisión Municipal de Regularización es competente para cumplir con lo establecido en el artículo 21 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

SEGUNDO. - Que se **APRUEBA** el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano, para continuar con el procedimiento administrativo de regularización del predio urbano descrito en el antecedente 1.

TERCERO. - Por tanto, esta comisión acuerda en los términos del artículo 21 fracción III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, formular el proyecto definitivo de urbanización contenidos en el artículo 22 de citada Ley.

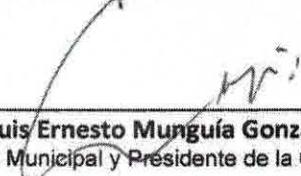
Esta hoja forma parte de la aprobación del dictamen de procedencia que emitió la Procuraduría de Desarrollo Urbano del asentamiento humano irregular de propiedad privada denominado "Ampliación Colinas del Bosque", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

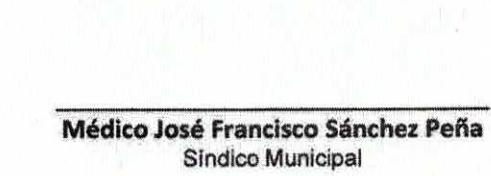


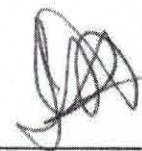


DICTAMEN DE COMUR
Expediente: 4397/21
Nº de Oficio de la COMUR: 0163/2025
Asentamiento Humano "Ampliación Colinas del Bosque".

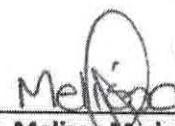
Así lo resolvieron y firman de conformidad los integrantes de la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, a los 18 días del mes de marzo del 2025.

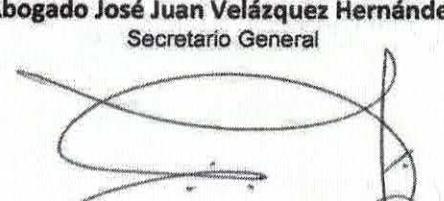

Arq. Luis Ernesto Munguía González
Presidente Municipal y Presidente de la COMUR

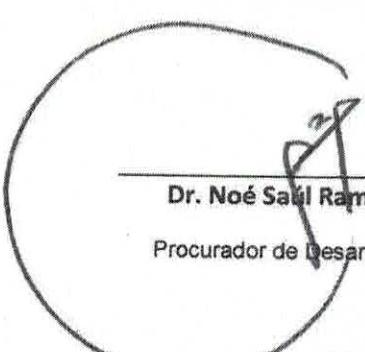

Médico José Francisco Sánchez Peña
Síndico Municipal

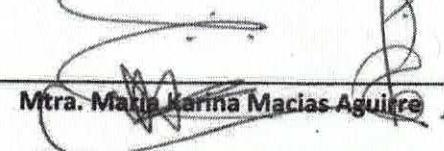

Mtra. Iroselma Dalila Castañeda Santana
Regidor Representante del Partido Movimiento Ciudadano


Ing. Luis Jesús Escoto Martínez
Regidor Representante del Partido Movimiento de Regeneración Nacional


L.A.E. Melissa Madero Plascencia
Regidor Representante del Partido Independiente


Abogado José Juan Velázquez Hernández
Secretario General


Dr. Noé Saúl Ramos García
Procurador de Desarrollo Urbano


Mtra. María Karina Macías Aguirre

Organizaciones e instituciones de las administraciones públicas federal, estatal y municipal


Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián
Director de Catastro Municipal


Ing. Jorge Alberto Baldéras Betancourt
Secretario técnico de la COMUR


Lic. Christian Omar Bravo Carbajal
Regidor Representante del Partido Verde Ecologista

Esta hoja forma parte de la aprobación del dictamen de procedencia que emitió la Procuraduría de Desarrollo Urbano del asentamiento humano irregular de propiedad privada denominado "Ampliación Colinas del Bosque", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 3 de 3



**PUERTO
VALLARTA**
GOBIERNO MUNICIPAL, 2021-2027

**NUESTRO PUERTO
RENACE**

Av. Mezquital #604, 2do. piso, Col. Portales, Puerto Vallarta, Jal.
01 (322) 178 8000 | 01 (322) 226 8080 | Ext. 1230
www.puertovallarta.gob.mx



Puerto
Vallarta

**Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Desarrollo Urbano**

NO. DE
EXPEDIENTE:
OFICIO:
ASUNTO:

4397/21
DOTDU/JRG/0037/2025
DICTAMEN TECNICO
"AMPLIACIÓN
COLINAS DEL BOSQUE"

HONORABLE H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Presente.

El suscrito Ing. Jorge Alberto Balderas Betancourt, en mi carácter de Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco de conformidad a lo que prevé el diverso 60 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, por medio del presente hago de su conocimiento el Dictamen Final derivado de la revisión al expediente del Asentamiento Humano Irregular denominado "AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

- I. Plano de Localización, referenciado al plano de la cabecera Municipal, cabe mencionar que la superficie según Folio Real 4100220 es de: 7-02-75.95 has., siete hectáreas, dos áreas, setenta y cinco punto noventa y cinco centíáreas, o 70,275.95 m² setenta mil, doscientos setenta y cinco punto noventa y cinco metros cuadrados y el área a regularizar según el Proyecto Definitivo es de 71,155.68 m² setenta y un mil ciento cincuenta y cinco punto sesenta y ocho metros cuadrados, la cual se aprecia en el polígono total así como sus medidas generales.
- II. Plano de Usos y Destinos, por lo que respecta al uso del suelo se informa que no se encontró observaciones, pues el uso predominante de la zona actualmente cuenta con el uso de suelo H2 Habitacional bajo, lo que lo convierte al equivalente del uso de suelo propuesto en el Proyecto Definitivo H3 Habitacional Unifamiliar de Densidad Media; y se señalan también las Áreas de Cesión para destinos.
- III. Plano de Vialidades, debidamente requisitado, pues aparecen todos los nombres de las vialidades que conforman a la colonia Ampliación Colinas del Bosque y se observan sus medidas.
- IV. Plano de Lotificación, en este plano se aprecian todas las manzanas numeradas, así como todos los lotes que la integran con sus medidas particulares y superficies, también se pueden apreciar los cuadros de superficies de manzanas y de superficies totales de la colonia.

Por todo lo antes expuesto esta Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a mi cargo y después de realizar el análisis al expediente presentado por el Grupo Empresarial Integral RUCASI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE en calidad de propietario de la colonia Ampliación Colinas del Bosque se emite el presente Dictamen Técnico, proponiendo el siguiente punto:

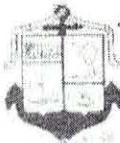
Único. – La Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco dictamina que el asentamiento humano denominado Colonia Ampliación Colinas del Bosque, cuenta con el uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (H3-U), que las vialidades cumplen con las dimensiones mínimas indispensables, cuenta con Red de Electrificación con servicio de baja tensión en un 100% y alumbrado público por lo tanto no se tiene ningún inconveniente en dar una **Opinión Favorable**, para que se regularice integralmente el asentamiento humano que llevará por nombre Colonia "Ampliación Colinas del Bosque".

Sin mas por el momento y en espera de su valioso apoyo, quedo a su disposición y atención procedente.

Atentamente.
Puerto Vallarta, Jalisco, 06 de marzo de 2025.

Ing. Jorge Alberto Balderas Betancourt
Director de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

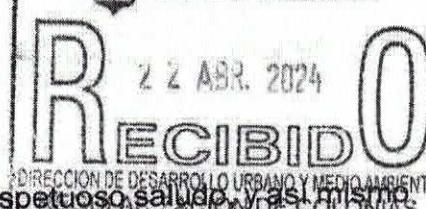
C.c.p. Jefatura de Regularización.
JABB/JAGP/SCNM



OFICIO: COMUR/1576/2024

ASUNTO: Respuesta a oficio TSPVR/0416/2024

PUERTO VALLARTA



C. Ernesto Rubio Urrutia
Presente

Por este medio aprovecho para enviarle un cordial y respetuoso saludo, y asimismo aprovecho para hacer de su conocimiento de los conceptos por créditos fiscales, de acuerdo al artículo 58 de la ley de ingresos 2024 que se describirán en el convenio de obras faltantes para la regularización de la colonia “Ampliación Colinas del Bosque” que a continuación se describen:

CONCEPTO	COSTO	RESULTADO
Por revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción I primera)	\$ x 71,155.68 m2	\$ 71,155.68
Por autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio, por metros cuadrados según su uso de suelo: Habitacional Bajo (artículo 65 sesenta y cinco, fracción V quinta)	\$ x 71,155.68 m2	\$ 2,276,981.76
Por la Licencia de subdivisión, lotificación y constitución de régimen de condominios; por cada unidad resultantes (artículo 65 sesenta y dos, fracción V quinta, habitacional alta).	\$ x 248 lotes	\$ 106,640.00
Subtotal:		\$ 2,454,777.44

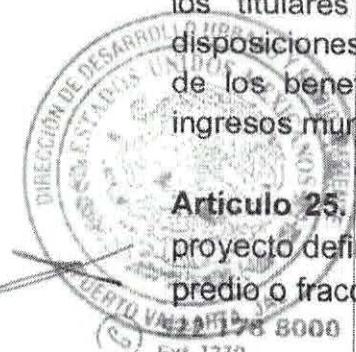
(Dos millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y siete pesos 44/100 m.n.)

Respecto de las reducciones fiscales por los derechos de urbanización tal como lo marca el artículo 11 Fracción VI y Artículo 25 Fracción I de la Ley para la regularización y titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

Artículo 11. Corresponde a la comisión de ejercer las atribuciones siguientes:

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 respectivas leyes de ingresos municipales.

Artículo 25. 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:



Rec. 6.º
22/04/2024
O 6

1. Especificar las reducciones fiscales a que se hace referencia en el artículo 11, fracción VI de la presente Ley.

Sin otro asunto en particular, me despido de usted como su más atento y seguro servidor, y quedo a sus órdenes para cualquier duda o aclaración al respecto

ATENTAMENTE

“2024, Año del Bicentenario del Nacimiento del Federalismo Mexicano, así como la Libertad Y Soberanía de los Estados”

Puerto Vallarta, Jalisco, a 19 de abril de 2024

Arq. Adriana Guzmán Jiménez
Directora de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente

Ccp *Archivo
AGJ/PDR/a.v



**CONVENIO DE OBRAS FALTANTES
PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA "COLONIA"
"AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE"**

Convenio para la regularización, realización de las obras de urbanización faltantes y pago de créditos fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "AMPLIACIÓN COLINAS DEL BOSQUE", que celebran por una parte el Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, representado en este acto por el Arq. Luis Ernesto Munguía González, Abogado José Juan Velázquez Hernández, Médico José Francisco Sánchez Peña y Raúl Rodrigo Pérez Hernández, en su carácter de Presidente Municipal, Secretario General, Síndico y Tesorero Municipal respectivamente, a quienes en lo sucesivo se les denominará como "El Municipio" por otra parte el Grupo Empresarial Integral RUCASI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, en su carácter de propietario, del predio en el cual se encuentra asentada la colonia materia del presente acto, quien comparece a través de su apoderado legal el C. Ernesto Rubio Urrutia, a quien en lo sucesivo se denominará "El Promotor", quienes manifiestan expresamente su voluntad de celebrar el presente CONVENIO, de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:

Antecedentes:

- 1.- Que el día 09 de noviembre de 2024, se instaló la comisión Municipal de regularización de Puerto Vallarta, Jalisco; que tiene como función la regularización de colonias o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada.
- 2.- Que la colonia denominada "Ampliación Colinas del Bosque", cuenta con una superficie a regularizar de **70,275.95 m²**; setenta mil doscientos setenta y cinco punto noventa y cinco metros cuadrados, se localiza en el Distrito Urbano 3 del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que ampara la escritura pública Número 11,789 once mil setecientos ochenta y nueve, en el que se manifiesta la propiedad a favor del Grupo Empresarial Integral RUCASI, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, de la parcela Nº 74 Z1 P1/5 del ejido Las Juntas, del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, cuya superficie es de 7-02-75.95 has., siete hectáreas, dos áreas, setenta y cinco punto noventa y cinco centíreas; actualmente es un asentamiento humano irregular que presentó solicitud de conformidad con la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
- 3.- Que la Procuraduría de Desarrollo Urbano, el día 24 veinticuatro de mayo de 2023 dos mil veintitrés, emitió el **dictamen de procedencia** de la acción de regularización de la colonia "Ampliación Colinas del Bosque", convertido en una **Acción Urbanística por Objetivo Social**, de conformidad con los artículos 20 fracción II y 21 fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, siendo ratificado mediante el dictamen que declara la procedencia de regularización de la colonia "Ampliación Colinas del Bosque" emitido por la Comisión Municipal de Regularización el día 29 veintinueve de noviembre de 2023 dos mil veintitrés.
- 4.- Que el día 26 veintiséis de abril de 2024 dos mil veinticuatro, la secretaría técnica de la comisión municipal de regularización (COMUR), realizó el inventario de los espacios públicos y obras infraestructura y equipamiento urbano en la colonia "Ampliación Colinas del Bosque", determinando que las obras realizadas son: electrificación, alumbrado público, electricidad y la conformación del terreno para señalar las vialidades públicas, por lo que las obras mínimas que se exigirán son las



siguientes: a) Aprovisionamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas, y b) Red de alcantarillado sanitario; los adquirientes de los lotes de la colonia "Ampliación Colinas del Bosque", serán obligados solidarios, quienes serán representados por "La Junta Vecinal" que se constituirá una vez que se regularice la colonia, la cual será responsable de dar cumplimiento oportuno a las obligaciones contraídas en este convenio, por lo que se obliga a ejecutar en el referido a el fraccionamiento las **Obras Mínimas de Urbanización**, lo anterior de conformidad en el **artículo 327 fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco**, mediante la acción urbanística por objetivo social, debiendo solicitar previamente a la autoridad municipal competente, su supervisión; sometiéndose para ello a las disposiciones técnicas de carácter urbanístico que determine la misma, para que en su momento se efectué la recepción final de las obras de urbanización, conforme a lo dispuesto por el artículo antes citado, en relación con los artículo 299, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

5.- Que con fecha 10 diez de enero de 2025 dos mil veinticinco, la Dirección de Desarrollo Urbano, emitió el dictamen técnico mediante el cual autorizó el proyecto definitivo de urbanización de la colonia denominada "Ampliación Colinas del Bosque", mismo que determina las áreas de cesión para destinos y vialidades que deberán ser transmitidas a "El Municipio", mediante escritura pública mismas que se especifican en la cláusula segunda de este instrumento jurídico.

6.- Con fundamento en el artículo 62 y artículo 65 de la Ley de Ingresos del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para el ejercicio fiscal 2024 dos mil veinticuatro, en relación con el artículo 11, fracción VI; de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; La secretaría técnica de la comisión Municipal de Regularización determinó por concepto de créditos fiscales los siguientes costos:

CONCEPTO	COSTO	RESULTADO
Por solicitud del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción VI cuarta).	\$ 1.00 x 71,155.68 m ²	\$71,155.68
Por autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio, por metro cuadrado según su uso de suelo: Habitacional BAJO (artículo 65 sesenta y cinco, fracción VI)	\$ 32.00 x 71,155.68 m ²	\$2,276,981.76
Por la Licencia de subdivisión, lotificación y constitución de régimen de condominio; por cada unidad resultante: (artículo 62 sesenta y dos, fracción V quinta, habitacional bajo.	\$ 430 x 248 lotes	\$106,640.00
Subtotal:		\$2,454,777.44

(Dos millones cuatrocientos cincuenta y cuatro mil setecientos setenta y siete pesos 44/100m.n.)



7.- Mediante oficio 1576/2024 de fecha 19 diez y nueve de abril de 2024 dos mil veinticuatro, se le dio a conocer a "El Promotor", la propuesta de deducciones y descuentos a los créditos fiscales, señaladas en el punto número 6 del presente capítulo; aprobando la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco el descuento del 50% cincuenta por ciento en los pagos por derechos que establece la ley de ingresos del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para el ejercicio Fiscal 2024 dos mil veinticuatro, por lo que el 50% cincuenta por ciento restante correspondiente a \$ 1,227,388.72 (un millón doscientos veintisiete mil trescientos ochenta y ocho pesos 72/100m.n.) cantidad a pagar, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 11, fracción VI, de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, así como lo dispuesto en el artículo 147 de la ley de Hacienda Municipal, por tratarse de una acción urbanística por objetivo social.

8.- Por lo anterior con fecha de 22 veintidós de abril de 2024 dos mil veinticuatro, "El Promotor", ingresó una propuesta dirigida el C.P. Manuel de Jesús Palafox Carrillo, Tesorero Municipal del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, donde describe lo siguiente:

Por lo cual del total anterior según el artículo 147 se aplicara una reducción de cuando menos el 50% cincuenta por ciento de las cuotas y tarifas, para determinar los derechos señalados en el artículo anterior, respecto a las acciones urbanísticas relativas a la vivienda de interés social y popular promovidas o financiadas por las dependencias, organismos, fideicomisos y fondos públicos para la vivienda, quedando un total de \$ 1,227,388.72 (un millón doscientos veintisiete mil trescientos ochenta y ocho pesos 72/100 M.N.) como el total a pagar para concretar la regularización de la colonia antes mencionada.

Con la finalidad de hacer mas accesibles los pagos y cumplir con la responsabilidad, propongo pagar dicha cantidad en un lapso de 12 meses, con pagos parciales mensuales de \$102,282.93 (ciento dos mil doscientos ochenta y dos pesos 93/100 M.N.) Comenzando a partir de 30 días después de la firma del acuerdo de regularización.

9.- En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176, fracción I, del Código Urbano para el estado de jalisco, que establece las disposiciones sobre las superficies de las áreas de cesión para destinos, LAS PARTES acuerdan reservar el 16% de la superficie total del predio objeto de regularización. Conforme al **proyecto definitivo de urbanización aprobado por la autoridad competente**, dicho porcentaje corresponde a; veintidós punto cincuenta y uno por ciento (22.51%), de la superficie total a regularizar. Según el proyecto definitivo de urbanización aprobado, se dejara un 22.51%, donde un 2.55% (dos punto cincuenta y cinco por ciento) corresponde al área de donación EV-B1 con una superficie de 1,816.73 m², 3.72% (tres punto setenta y dos por ciento) corresponde al área de donación EV-B2 con una superficie de 2,647.40 m², 1.63% (uno punto sesenta y tres por ciento) corresponde al área de donación EV-B3 con una superficie de 1,166.14 m², 0.46% (cero punto cuarenta y seis por ciento) corresponde al área de donación EV-B4 con una superficie de 325.64 m², 0.36% (cero punto treinta y seis por ciento) corresponde al área de donación EV-B5 con una superficie de 251.65 m², 0.50% (cero punto cincuenta por ciento) corresponde al área de donación EV-B6 con una superficie de 360.32 m², 0.47% (cero punto cuarenta y siete por ciento) corresponde al área de donación EV-B7 con una superficie de 331.09 m², y otro 12.82 % correspondiente a la cantidad de 9,124.23 m² (nueve mil ciento veinticuatro punto veintitrés metros cuadrados) correspondiendo a una afectación federal de línea de alta tensión en la avenida Las Torres.





Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 178 párrafo segundo del Código Urbano, las vialidades primarias contempladas en los planes parciales de desarrollo urbano, que afecten a un predio, serán tomadas en cuenta como áreas de cesión para destinos específicos, según se especifique en el proyecto definitivo de urbanización. En lo dispuesto de lo dispuesto en el mencionado Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Declaraciones:

Declara "El Municipio"

I.- Ser un nivel de gobierno y que de conformidad con lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 2 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, que está investido de personalidad jurídica y capacidad para obligarse conforme a la ley y lo dispuesto en el artículo 299, 300 y 301, así como los demás relativos y aplicables al Código Urbano para el Estado de Jalisco, en relación con el numeral 25 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

II.- Que tiene su domicilio en la calle Independencia número 123 ciento veintitrés, en esta ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.

Declara "El Promotor"

I.- El C. Ernesto Rubio Urrutia en su carácter de apoderado legal del predio que ampara la escritura N° 5322, quien se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con clave del lector RBURER67102314H400, misma que se tiene a la vista y se glosa copia simple al expediente conformado con motivo del presente convenio y quien manifiesta ser mexicano, mayor de edad, con domicilio en la Calle 12 de Octubre #1135, Colonia El Mangal, en Puerto Vallarta, Jalisco.

II.- Que cuenta con un poder general judicial para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio limitado de la parcela N° 74 Z1 P1/5 del Ejido Las Juntas, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 70,275.95 M2 setenta mil doscientos setenta y cinco punto noventa y cinco metros cuadrados, según consta la escritura pública N° 5322 cinco mil trescientos veintidós de fecha 31 treinta y uno de agosto de 2019 dos mil diecinueve, mismo que se encuentra debidamente registrado, mediante su incorporación bajo documento de primera inscripción con Folio Real 4100220 en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco con sede en Puerto Vallarta, Jalisco.

III.- De la cual la colonia denominada "Ampliación Colinas del Bosque" ocupa una superficie a regularizar según de 71,155.68 M2 setenta y un mil ciento cincuenta y cinco punto sesenta y ocho metros cuadrados, superficie determinada en el proyecto definitivo de urbanización de acuerdo con el levantamiento topográfico que obra en el expediente.

IV.- De conformidad a lo dispuesto en el artículo 327, fracción IV, del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se realizó el inventario de los espacios públicos y obras de infraestructura y equipamiento urbano existentes y faltantes, por personal de la autoridad municipal competente, documento que es citado en el antecedente número 4 cuatro del presente convenio.



V.- Manifiesta que renuncia en forma voluntaria a cualquier derecho que pudiera corresponder por cada uno de los lotes correspondientes al proyecto definitivo de urbanización y que forman parte de la colonia motivo de regularización, asimismo declara que no tiene ningún inconveniente en que los poseedores y que conforman la acción urbanística por objetivo social denominada **"Ampliación Colinas del Bosque"**, una vez concluido el trámite de regularización, inicien el procedimiento de titulación individual contemplado en Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, Capítulo Cuarto, para que en su momento sean declarados por el municipio, como los legales propietarios en virtud de haber acreditado la posesión, de acuerdo con el artículo 37 y sus fracciones derivadas, de la Ley.

Clausulas:

Primera.- “El Municipio”, declarará la procedencia de la acción de regularización, respecto de la colonia, “Ampliación Colinas del Bosque”, convertido en una **Acción Urbanística por Objetivo Social**, en congruencia con el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano de fecha 24 veinticuatro de mayo de 2023 dos mil veintitrés, siendo ratificado mediante el Dictamen que declara la procedencia de regularización de la colonia “Ampliación Colinas del Bosque”, emitido por la comisión municipal de regularización el 29 veintinueve de noviembre de 2023 dos mil veintitrés, teniendo como punto de acuerdo que se continúe con el proceso de regularización, apegándose a la **Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco** y se lleve a cabo la celebración del presente **Convenio**, para establecer las bases para la realización de las obras de urbanización faltantes y fijar el pago de los créditos fiscales exigibles para este tipo de acción urbanística.

Segunda. - “El Promotor” se obliga a transmitir a “El Municipio” mediante escritura pública la superficie de **6,898.97 m²** seis mil ochocientos noventa y ocho punto noventa y siete metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de **15,272.29 m²** quince mil doscientos setenta y dos punto veintinueve metros cuadrados, de vialidades identificadas en el proyecto definitivo como las calles:

1. **VL-1/COLINA DEL BOSQUE - TRAMO 1:** con una superficie de 1,385.34m².
2. **ANDADOR COLINA DEL BOSQUE:** con una superficie de 133.29m².
3. **VL-2/COLINA DEL REFUGIO:** con una superficie de 562.13m².
4. **VL-3/COLINA SAN IGNACIO:** con una superficie de 945.56m².
5. **VL-4/COLINA SANTA ANITA:** con una superficie de 825.01m².
6. **VL-5/COLINA DEL BOSQUE-TRAMO2:** con una superficie de 1,377.52m².
7. **VL-6/COLINA DEL MAR:** con una superficie de 1,602.87m².
8. **VL-7/COLINA SAN JACINTO-TRAMO 1:** con una superficie de 2,082.67m².
9. **VL-7/COLINA SAN JACINTO-TRAMO 2:** con una superficie de 222.70m².
10. **VL-8/COLINA DE LA BAHIA-TRAMO 1:** con una superficie de 2,223.76m².
11. **VL-8/COLINA DE LA BAHIA-TRAMO 2:** con una superficie de 571.87m².
12. **VL-9/COLINA BLISS:** con una superficie de 672.00m².
13. **VL-10/COLINA DEL VALLE-TRAMO 1:** con una superficie de 896.69m².
14. **VL-10/COLINA DEL VALLE-TRAMO 2:** con una superficie de 420.00m².
15. **VL-10/COLINA DEL VALLE-TRAMO 3:** con una superficie de 432.00m²
16. **VL-11/COLINA DEL LAGO:** con una superficie de 557.07m².
17. **VL-12/COLINA DEL SOL:** con una superficie de 361.81m²



Por lo que, a través de este acto, hace entrega de la posesión física, conforme al proyecto definitivo de urbanización y al plano acotado de áreas de cesión, aprobados por la entonces Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco.

Tercera.- Los propietarios o adquirientes de lotes por conducto de "La Junta Vecinal" dará cumplimiento oportuno a las obligaciones contraídas en este convenio, por lo que se obliga a ejecutar en la referida colonia, las obras mínimas de urbanización que se establecen en el antecedente 4 y que son las exigidas conforme lo establece el artículo 327, fracción IV, en relación con los artículo 299, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, mediante la acción urbanística por objetivo social, debiendo solicitar previamente a la dependencia municipal competente su supervisión; sometiéndose para ello a las disposiciones técnicas de carácter urbanístico que determine la misma, para que en su momento se efectúe la recepción final de las obras mínimas de urbanización.

Cuarta.- "El Promotor" de conformidad al censo actualizado, que deberá remitir la Secretaría Técnica de la Comisión Municipal de Regularización a la Tesorería Municipal, se obliga a pagar el 50% cincuenta por ciento, del total de los créditos fiscales señalados en el punto 6 seis del capítulo de antecedentes, que suma un total de \$1,227,388.72 (un millón doscientos veintisiete mil trescientos ochenta y ocho pesos 72/100) a cubrir una vez que se emita el acuerdo de regularización pertinente de conformidad al antecedente número 8.

Quinta.- "El Promotor" se obliga a entregar a "El municipio", mediante el procedimiento administrativo que establece Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, la superficie de 6,898.97 m² seis mil ochocientos noventa y ocho punto noventa y siete metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de 15,272.29 m² quince mil doscientos setenta y dos punto veintinueve metros cuadrados, correspondiente a vialidades.

Sexta.- "El Promotor" manifiesta que renuncia en forma voluntaria a cualquier derecho que les pudiera corresponder por cada uno de los lotes dentro de la citada acción urbanística y que no tiene inconveniente en que los poseedores una vez concluido el trámite de regularización, inicien el procedimiento de titulación contemplado en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, Capítulo Cuarto, para que en su momento sean declarados por "El Municipio", como legales propietarios en virtud de tener la posesión de conformidad al artículo 37 y sus fracciones derivadas, de la citada ley.

Séptima. - "El Municipio" una vez declarado formalmente regularizado la colonia "Ampliación Colinas del Bosque", procederá a realizar la apertura de las cuentas catastrales, de conformidad al censo de poseedores que deberá de remitir la Secretaría Técnica de la Comisión Municipal de Regularización a la Tesorería Municipal.

Octava. - "El Municipio" una vez declarado formalmente regularizado la colonia "Ampliación Colinas del Bosque", se compromete a girar oficio al Registro Público de la Propiedad y Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, para efecto de que la colonia quede inscrita como área de urbanización progresiva y se realice la inscripción individual de los lotes.



Novena. - "La Comisión Municipal de Regularización" podrá realizar todos los actos administrativos tendientes a la presentación de la colonia "Ampliación Colinas del Bosque", para su registro e inscripción ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como, en Catastro Municipal de Puerto Vallarta.

Los pagos que se generen a raíz de las contribuciones, derechos o cualquier otro concepto establecido por el catastro municipal serán responsabilidad exclusiva de los propietarios de los lotes.

Décima. - En caso de incumplimiento por parte de "El Promotor", respecto a las obligaciones contraídas en las cláusulas de este convenio, se procederán inmediatamente a ejercitar las acciones legales correspondientes, independientemente de la aplicación de las sanciones que correspondan por el incumplimiento de las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, asimismo. Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por los artículos 42, 43, 44, 45, 46, 49, 51, 52 y 54 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

Décima Primera. - "El Promotor", o quienes adquieran derechos sobre los lotes de la colonia, serán obligados solidariamente de las responsabilidades derivadas del presente convenio, las obligaciones aquí adquiridas deberán consignarse en los títulos de propiedad que se expidan. Las inserciones de las obligaciones que se adquieren dejarán de surtir efecto al momento en que las obras faltantes de urbanización hayan sido concluidas y se levante el acta de recepción definitiva, lo anterior de conformidad a lo establecido en los artículos 331 y 332, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Décima Segunda. - Las partes consideran que las condiciones establecidas en el presente convenio son justas y renuncian expresamente a las acciones de nulidad por error, dolo, lesión o mala fe que pudieran asistirle.

Décima Tercera. - Para la interpretación, ejecución y cumplimiento de lo estipulado en este convenio, las partes se someten a la jurisdicción del Tribunal de lo Administrativo del Estado de Jalisco, renunciando al fuero que pudiera corresponderles en razón de su domicilio actual o futuro.

Leído que fue el presente convenio por las partes que en él intervienen, conscientes de sus alcances, contenido y consecuencias legales, lo ratifican, en unión de los testigos que firman al calce para su debida y legal constancia.

"El Municipio"

Arq. Luis Ernesto Munguía González
Presidente Municipal y presidente de la Comisión Municipal de Regularización.

Abogado José Juan Velázquez Hernández
Secretario General



Este es el acuerdo suscrito entre "Promotora de la Colonia Colinas del Bosque" y la "Comisión Municipal de Regularización" dentro de la Colonia Colinas del Bosque, en el que se establecen los términos y condiciones en el que se regulariza la tierra abusiva o excedente, "superficie" que se encuentra dentro de la Colonia Colinas del Bosque.

Medico José Francisco Sánchez Peña

Síndico Municipal

Que acuerda la Colonia Colinas del Bosque que se regularice su tierra abusiva o excedente dentro de la Colonia Colinas del Bosque.

En el acuerdo "Promotor de la Colonia Colinas del Bosque" acuerda lo siguiente:

Lic. Raúl Rodrigo Pérez Hernández

Tesorero Municipal

Que la Colonia Colinas del Bosque acuerda que el acuerdo suscrito entre la Colonia Colinas del Bosque y la Comisión Municipal de Regularización, que se establece dentro de la Colonia Colinas del Bosque, se regularice en su totalidad.

"El Promovente"

Que la Colonia Colinas del Bosque acuerda que el acuerdo suscrito entre la Colonia Colinas del Bosque y la Comisión Municipal de Regularización, que se establece dentro de la Colonia Colinas del Bosque, se regularice en su totalidad.

En el acuerdo "Promotor de la Colonia Colinas del Bosque" acuerda lo siguiente:

C. Ernesto Rubio Urrutia

Apoderado Legal

Que la Colonia Colinas del Bosque acuerda que el acuerdo suscrito entre la Colonia Colinas del Bosque y la Comisión Municipal de Regularización, que se establece dentro de la Colonia Colinas del Bosque, se regularice en su totalidad.

Testigos

Que el Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco acuerda que el acuerdo suscrito entre la Colonia Colinas del Bosque y la Comisión Municipal de Regularización, que se establece dentro de la Colonia Colinas del Bosque, se regularice en su totalidad.

Dr. Noe Saúl Ramos García

Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Que el Director del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano acuerda que el acuerdo suscrito entre la Colonia Colinas del Bosque y la Comisión Municipal de Regularización, que se establece dentro de la Colonia Colinas del Bosque, se regularice en su totalidad.

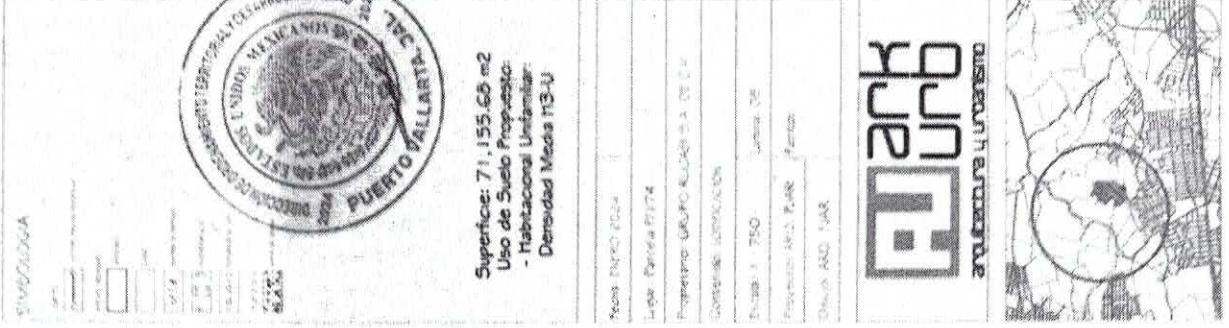
Arq. José Domingo Valdés Aguilar

Director Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Nota: la presente hoja de firmas forma parte integrante del convenio de regularización al cual pertenece la Colonia Ampliación Colinas del Bosque.

AMPLIACION COLINAS
DEL BOSQUE

Proyecto Definitivo
de Urbanización



P/J/50

P/J/50

P/J/62

P/J/61

P/J/268

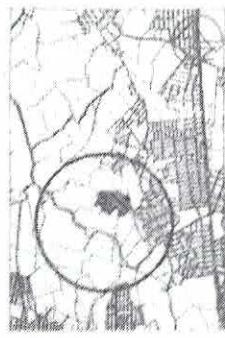
P/J/268

P/J/75

BOSQUES DEL PROGRESO

CUADRO DE ÁREAS.				
AMPLIACION COLINAS DEL BOSQUE - INR				
CONCEPTO	SUPERFICIE	LOTES	CONCEPTO	SUPERFICIE
M2-1	1,286.22 m ²	1	IN.R1	1,464.19 m ²
M2-2	3,677.86 m ²	26	IN.R2	347.03 m ²
M2-3	4,555.06 m ²	51	IN.R3	559.62 m ²
M2-4	3,024.90 m ²	20	TOTAL	2,371.14 m ²
M2-5	2,340.00 m ²	20		
M2-6	2,037.98 m ²	14		
M2-7	2,289.09 m ²	16		
M2-8	2,353.45 m ²	15		
M2-9	1,553.67 m ²	10		
M2-10	2,992.35 m ²	21		
M2-11	1,827.49 m ²	12		
M2-12	1,676.25 m ²	11		
M2-13	627.78 m ²	04		
M2-14	6,156.1 m ²	05		
M2-15	2,371.8 m ²	14		
M2-16	1,199.04 m ²	07		
M2-17	1,618.93 m ²	11		
TOTAL	37,485.05 m ²	246		

CUADRO DE ÁREAS.	
AMPLIACION COLINAS DEL BOSQUE	
CONCEPTO	SUPERFICIE
EV-B1	1,516.73 m ²
EV-B2	2,647.40 m ²
EV-B3	1,166.14 m ²
EV-B4	525.64 m ²
EV-B5	251.65 m ²
EV-B6	360.32 m ²
EV-B7	331.09 m ²
TOTAL	6,856.97 m ²



P/J/62

P/J/75

P/J/87

AFFECTACIÓN AVENIDA LAS TORRES
INFRAESTRUCTURA URBANA
IN-U1

BOSQUES DEL PROGRESO