

## 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 **Colinas del Bosque II**, 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.

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 **Colinas del Bosque II**.

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.- Título de Propiedad de la Parcela 61 Z1 P1/5.
- 3.- Constancia ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- 4.- Historial Catastral
- 5.- Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales.
- 6.- Dictamen de Procedencia emitido por la Procuraduría Social de Desarrollo Urbano (PRODEUR).
- 7.- Dictamen de Visto Bueno por la Comisión Municipal de Regularización al dictamen emitido por la PRODEUR.
- 8.- Dictamen Técnico favorable al proyecto definitivo de urbanización, por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- 9.- 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.
- 10.- Convenio de Obras Faltantes para la regularización de la Colonia Ampliación Colinas del bosque.
- 11.- 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 **Colinas del Bosque II**.

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 **Colinas del Bosque II**, 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 **Colinas del Bosque II**; 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 “**Colinas del Bosque II**”;



## Presidencia

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 **Colinas del Bosque II**;

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:

**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 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;*

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 poseicionarios 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 **Colinas del Bosque II**, 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 **Colinas del Bosque II**; 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 **Colinas del Bosque II**.

**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



Puerto  
Vallarta

**COMUR**  
Comisión Municipal de Regularización

X copias  
Clavejos originales  
SECRETARIA GENERAL

Recibido el dia  
9:55 hrs.

29 Oct 2025  
Lipita

Número de Oficio: COMUR/3024/2025

Asunto: Expedientes para revisión.

Colonia: **Colinas del Bosque II**

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 **Colinas del Bosque II** 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 colonias 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:

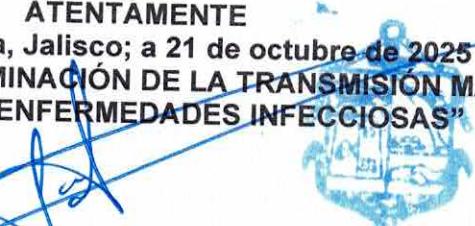
1. Solicitud de regularización
2. Título de propiedad de la parcela 61 Z1 P1/5
3. Constancia ante el Registro Público de la Propiedad
4. Historial catastral
5. Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales
6. Dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano
7. Dictamen de visto bueno por la comisión Municipal de Regularización al dictamen emitido por PRODEUR
8. Dictamen técnico favorable al proyecto definitivo de urbanización, por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano
9. 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
10. Convenio de Obras Faltantes para la regularización de la colonia Colinas del Bosque II
11. 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/Alelí



**DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO  
Y MEDIO AMBIENTE**

**SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN**

Puerto Vallarta, Jalisco, a 28 días del mes de Octubre de 2026

C. ARTURO DAVALOS PEÑA  
PRESIDENTE MUNICIPAL  
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 "Colinas del Bosque II"

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°0000000004434, de fecha 27 de Sep 2008 protocolizada por \_\_\_\_\_ de la municipalidad de Jalisco, con una extensión superficial aproximada de 10,001937 m<sup>2</sup>.

Cabe hacer notar el asentamiento urbano "Colinas del Bosque II" tiene una antigüedad aproximada de 10 años y cuenta con un total de \_\_\_\_\_ lotes fraccionados.

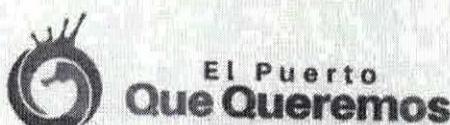
Teléfono: 3222941112.

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**

Nombre y Firma

Av. Mezquital #604  
Col. Portales C.P.48315



01 (322) 226 8080  
Ext. 1230



# COPIA CERTIFICADA

## TITULO DE PROPIEDAD

No. 000000004434

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. VICENTE FOX QUESADA, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTICULOS 27 FRACCION VII DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; 81 Y 82 DE LA LEY AGRARIA, ASI COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA LA PARCELA No. 61 Z1 P1/5

DEL EJIDO LAS JUNTAS

MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA

ESTADO DE JALISCO, CON SUPERFICIE DE 10 - 00 - 19.37 HA,

DIEZ HECTAREAS, DIECINUEVE PUNTO TREINTA Y Siete CENTIAREAS.

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

NORTE 71.20 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA.

NORESTE 119.85 MTS. CON PARCELA 50.

ESTE 280.38 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 50 Y 220.36 MTS. CON PARCELA 74.

SUR 66.99 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 74 Y 260.22 MTS. CON PARCELA 268.

OESTE 287.45 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA.

NOROESTE 262.33 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA.

EN FAVOR DE.

PELAYO SOLTERO JOSE MARIA

DE 61 AÑOS, ORIGINARIO DE

ESTADO CIVIL CASADO

SANTA GERTRUDIS, TOMATLAN, JALISCO

OCCUPACION

CON DOMICILIO EN

AGRICULTOR

ARGENTINA 282, COAPINOLE, P. VALLARTA, JAL.

DE CONFORMIDAD CON

ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA

27 DE JUNIO DE 1999

EN CONSECUENCIA, SE CANCELA LA INSCRIPCION QUE OBRA EN EL

FOLIO 14FD00104921, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICION DEL

CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

GUADALAJARA, JAL. A 29 DE SEPTIEMBRE

DE 2006

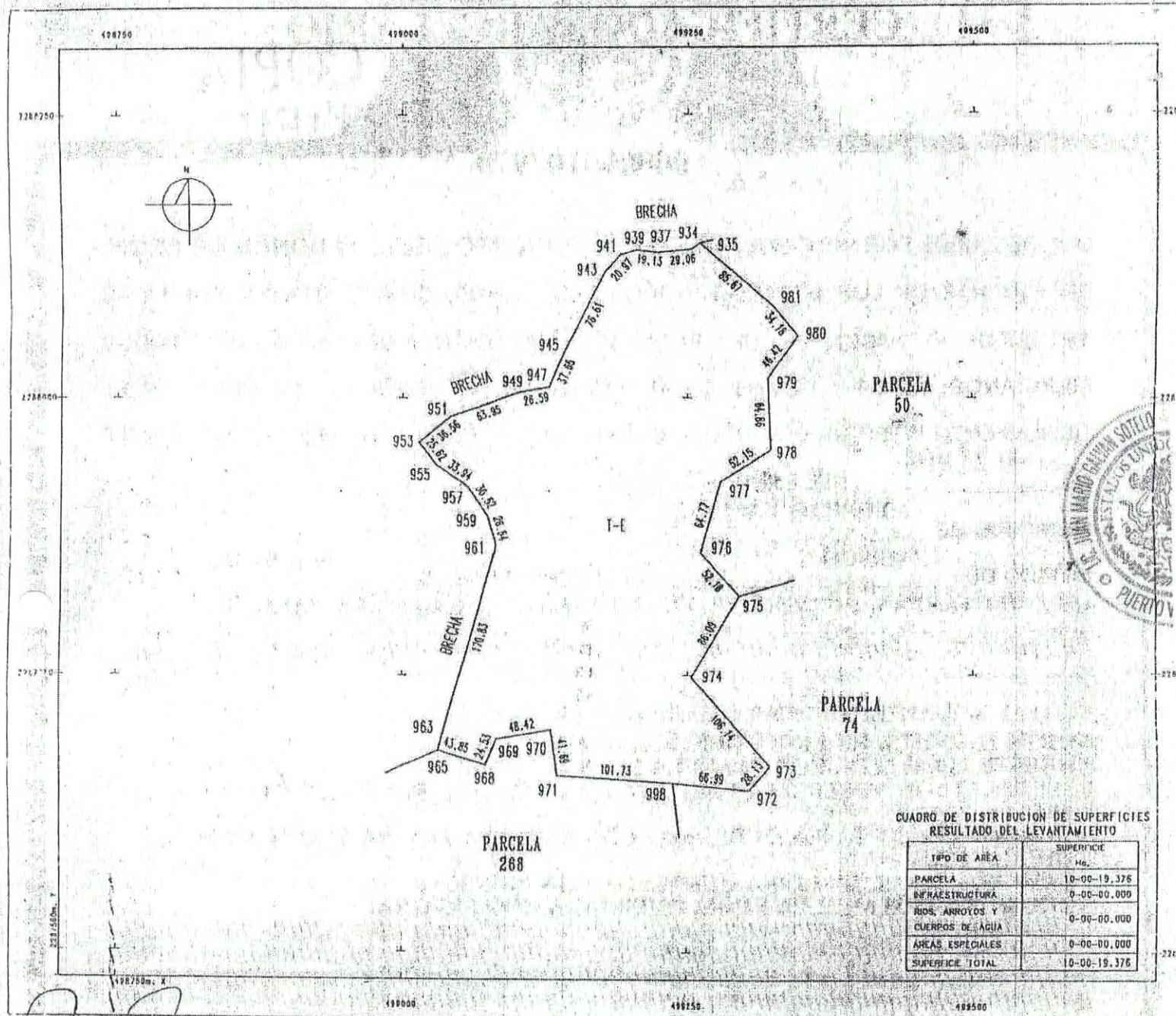
Registro  
Agrario Nacional

DELEGACION  
GUADALAJARA, JAL

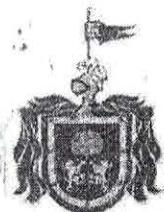
LIC. GERMAN ARTURO PELLEGRINI PEREZ

DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

No. D 75783



EN LOS TERMINOS DE LOS ARTICULOS 84 Y 86 DE LA LEY AGRARIA, PARA LA PRIMERA ENAJENACION DE LA PROPIEDAD AMPARADA POR ESTE TITULO, DEBERA RESPETARSE EL DERECHO DEL TANTO Y QUE DICHA VENTA SE EFECTUE CUANDO MENOS AL PRECIO DE REFERENCIA QUE ESTABLEZCA LA COMISION DE AVALUOS DE BIENES NACIONALES O CUALQUIER INSTITUCION DE CREDITO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO POR LOS ARTICULOS 87 Y 89 DE LA LEY AGRARIA Y 47 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DE ENCONTRARSE LA PROPIEDAD UBICADA EN EL AREA DE CRECIMIENTO DE UN CENTRO DE POBLACION, SU INCORPORACION AL DESARROLLO URBANO DEBERA SUJETARSE A LAS LEYES, REGLAMENTOS Y PLANES VIGENTES EN MATERIA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, Y RESPETARSE EL DERECHO DE PREFERENCIA DEL GOBIERNO DEL ESTADO Y MUNICIPIO.



GOBIERNO DEL ESTADO  
DE JALISCO  
PODER EJECUTIVO  
SECRETARIA GENERAL



GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

## COPIA CERTIFICADA

El presente documento fue presentado para su registro a las 09:20 horas del día 03 de OCTUBRE de 2006, y a las 09:21 horas del día 03 de OCTUBRE de 2006, mediante su incorporación bajo documento número 147 folios del 294 al 295 del libro 1653 de la sección INMOBILIARIA, quedó registrado ATENTO A LO DISPUESTO POR LA FRACCION IV DEL ARTICULO 1258 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, COMO DE PRIMERA INSCRIPCION EN FAVOR DE:

PELAYO SOLTERO JOSE MARIA

CON NUMERO DE ORDEN: 96422

EL SOLAR DESCRITO EN EL TITULO DE PROPIEDAD No. 4434 EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y ARTICULOS 68 Y 69 DE LA LEY AGRARIA; ELLO EN LOS TERMINOS DEL MISMO Y CUYAS CARACTERISTICAS SE DAN AQUI POR REPRODUCIDAS INTEGRAMENTE POR LOS EFECTOS DE ESTE REGISTRO.

EL DIRECTOR DE LA OFICINA DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON  
SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.

LIC. JOSE MIGUEL ANGEL DE LA TORRE LAGUNA



Los derechos por los registros fueron cubiertos bajo Ref. Ing. No(s)

EXENTA por \$ \_\_\_\_\_



JUAN MARIO GALVAN SOTELO, Notario Público Número 4 cuatro, de esta Municipalidad, por acuerdo del Ejecutivo del Estado de fecha 01 primero de julio del año 2013 dos mil trece y con actuación Notarial en la Región 9 nueve, Costa Norte, que comprende los Municipios de Puerto Vallarta, Cabo Corrientes y Tomatlán, del Estado de Jalisco, de conformidad con el Artículo 32 treinta y dos de la Ley del Notariado en vigor:

**CERTIFICO**

Que el presente legajo de copias fotostáticas, concuerda fielmente con su original, mismo que tuve a la vista para su cotejo en 2 dos fojas útiles, siendo 1 una por ambos lados y 1 una por solo frente. Doy Fe.

Se expide la presente Certificación a solicitud del señor ERNESTO RUBIO URRUTIA, quien se identifica con credencial para votar número 1948072192440 uno, nueve, cuatro, ocho, cero, siete, dos, uno, nueve, dos, cuatro, cuatro, cero, expedida por el Instituto Federal Electoral.

Se adhiere holograma debidamente sellado.

Puerto Vallarta, Jalisco a los 16 dieciséis días del mes de octubre del año 2020 dos mil veinte.





Registro Público de la  
Propiedad y Comercio  
GOBIERNO DE JALISCO



## REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO BOLETA REGISTRAL

Antecedente:

LIBRO 1653 SECCION INMOBILIARIA OFICINA 12 DOCUMENTO 147 ORDEN 96422

Prelación: 23945

Folio Electrónico: 4005392 Lugar: PUERTO VALLARTA, JALISCO

Derechos de Inscripción \$774.00

Boleta de Pago No.: 50783233

Se presento para su registro el 15 de ENERO de 2021 a las 01:40 PM

Ubicación:

PACELA 61 Z1 P1/5 DEL EJIDO LAS JUNTAS

Titular:

JOSE MARIA PELAYO SOLTERO

% D.D. % U.V.

100 100

Se registraron los siguientes movimientos:

Subdivision de predio

Asiento

Quedando inscrito en:

FOLIO 4005392 Oficio no. SMPVR/005/2021 Fedatario Lic JUAN MARIO GALVAN SOTELO con sede en PUERTO VALLARTA, JALISCO

JOSE MARIA PELAYO SOLTERO, MEXICANO, MAYOR DE EDAD.

Quedaron subdivididos de la siguiente forma:

Lote :	Superficie :	Folio :
FRACCION "A"	48,882.94 M2	4116690
Lote :	Superficie :	Folio ,
FRACCION "B"	51,136.43 M2	4116691

MTRO. MIGUEL ALBERTO ROBLES CIBRIAN

JEFE DE LA UNIDAD DEPARTAMENTAL DEL REGISTRO PUBLICO  
DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO CON SEDE EN PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Revisó y elaboró:





PUERTO  
VALLARTA  
Gobierno Municipal 2018-2021

TESORERÍA  
MUNICIPAL  
PUERTO VALLARTA

No. DE OFICIO: TSPVR/CAT/1620/2020

ASUNTO: CERTIFICADO CATASTRAL  
CON HISTORIA

El que suscribe LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO, Subdirector de Catastro Municipal de este H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco.

H A C E C O N S T A R

Que: EL C. JOSE MARIA PELAYO SOLTERO, tiene registrado un predio rustico, identificado como PARCELA 61, Z1, P1/5, que correspondía al Ejido LAS JUNTAS en esta municipalidad, registrado en cuenta predial No. 2286, con clave catastral 067-01-0001-012-828-00001-00-0000, con un valor fiscal de \$21'445,683.20 tasa 0.20 al millar, con una superficie de 10-00-19.37 Has., acreditando la propiedad mediante Escritura Pública No. 13,038 de fecha 18 de Marzo del 2020 que contiene REVERSION TOTAL DE INMUEBLE MATERIA DEL FIDEICOMISO No. F/425 transmitiendo BANCO MONEX, S.A., otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Loza Ramírez, Notario Público No. 10 de Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, registrada en comprobante catastral 3743/2020, con las siguientes medidas y linderos descritos en la escritura antes mencionada, como sigue:

AL NORTE: En 71.20 mts. en linea quebrada con brecha.  
AL NORESTE: En 119.85 mts. con parcela 50.  
AL ESTE: En 280.38 mts. en linea quebrada con parcela 50 y 220.36 mts con parcela 74.  
AL SUR: En 66.99 mts. en linea quebrada con parcela 74 y en 260.22 con parcela 268.  
AL OESTE: En 237.45 mts. en linea quebrada con brecha.  
AL NOROESTE: En 252.33 mts. en linea quebrada con brecha.

DATOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, respecto a la escritura pública No. 27,988 de fecha 12 de Febrero del 2010, como sigue:

FOLIO REAL: 4005392

LOS MOVIMIENTOS HISTORICOS, SON COMO SIGUEN:

En comprobante 83873/09 se registró apertura de la cuenta presente a nombre del C. JOSE MARIA PELAYO SOLTERO, segregada de la cuenta 136 rustica en base a Título de Propiedad No. 4434 con fecha 29 de Septiembre del 2006, expedido por el Lic. German Arturo Pellegrini Pérez, Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara, Jalisco, con efectos del 6º bimestre del 2006, con un valor fiscal de \$9'001,743.00, tasa 0.20 al millar, con superficie de 10-00-19.37 Has.

En comprobante 83875/09 se registró una actualización de valores por avalúo técnico, con efectos del 1er. bimestre del 2008, con un valor fiscal de \$12'002,324.00, tasa y superficie igual a la anterior, así como también en comprobante 83876/09 con efectos del 1er. bimestre del 2009, con un valor fiscal de \$16'003,099.00, tasa y superficie igual a la anterior.

En comprobante 4148/10 se registró la Escritura Pública No. 27,988 de fecha 12 de Febrero del 2010 que contiene LA CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO TRASLATIVO DE DOMINIO Y DE ADMINISTRACION CON DERECHO DE REVERSION SUJETO A CONDICION SUSPENSIVA transmitiendo el C. JOSE MARIA PELAYO SOLTERO a favor de P61 DE MEXICO, S.A. DE R.L. DE C.V., el C. JOSE MARIA PELAYO SOLTERO (Fideicomisarios) y BANCO MONEX, S.A. (Fiduciario), otorgada ante la fe del Lic. Carlos Castro Segundo, Notario Público No. 05 de esta ciudad, con efectos del 1er. bimestre del 2011, con un valor fiscal de \$16'003,099.00, tasa y superficie igual a la anterior.

En comprobante 79871/11 se registró una actualización de valores por avalúo técnico, con efectos del 1er. bimestre del 2011, con un valor fiscal de \$16'803,253.95, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1º de enero del 2016, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2016, con efectos del 1er. bimestre del 2016, con un valor fiscal de \$17'643,416.65, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1º de enero del 2017, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2017, con efectos del 1er. bimestre del 2017, con un valor fiscal de \$18'525,587.48, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1º de enero del 2018, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2018, con efectos del 1er. bimestre del 2018, con un valor fiscal de \$19'451,866.85, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1º de enero del 2019, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2019, con efectos del 1er. bimestre del 2019, con un valor fiscal de \$20'424,460.19, tasa 0.20 al millar, con superficie de 10-00-19.37 Has.

Con fecha 1º de enero del 2020, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2020, con efectos del 1er. bimestre del 2020 con un valor fiscal de \$21'445,683.20, tasa y superficie igual a la anterior.

En comprobante 3743/2020 se registró la Escritura Pública No. 13,038 de fecha 18 de Marzo del 2020 que contiene REVERSION TOTAL DE INMUEBLE MATERIA DEL FIDEICOMISO No. F/425 transmitiendo BANCO MONEX, S.A., a favor del C. JOSE MARIA PELAYO SOLTERO, otorgada ante la fe del Lic. Guillermo Loza Ramírez, Notario Público No. 10 de Nuevo Vallarta, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit, con efectos del 1er. bimestre del 2021, con un valor fiscal, tasa y superficie como se describe al inicio de este oficio.

Se extiende el presente con base a lo indicado por el Artículo 13 Fracción XX y XXI, 41 y 42 de la Ley de Catastro Municipal del Estado y a solicitud del C. ERNESTO RUBIO URRUTIA.

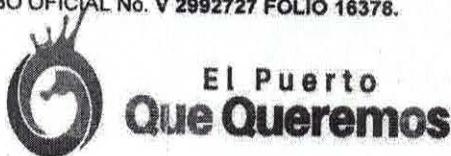
A T E N T A M E N T E  
"2020, AÑO DE LEONA VICARIO, BENEMÉRITA MADRE DE LA PATRIA, Y  
AÑO AMBIENTAL, LIMPIO Y SUSTENTABLE EN PUERTO VALLARTA JALISCO"  
PUERTO VALLARTA, JALISCO, A 26 DE OCTUBRE DEL 2020

LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO  
SUBDIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

PAGO LOS DERECHOS CON RECIBO OFICIAL No. V 2992727 FOLIO 16378.

C.p. archivo.

Av. Madero 1004, 1er. Piso  
Col. Portales C.P. 48315



01 (322) 178 8000  
Ext 1106 | 1175

NO. DE EXPEDIENTE:  
OFICIO:  
ASUNTO:

4818/20  
DDUMA/JRG/5242/21  
ESTUDIO Y OPINIÓN DE LOS  
ELEMENTOS TÉCNICOS,  
ECONÓMICOS Y SOCIALES PARA EL  
ASENTAMIENTO HUMANO "COLINAS  
DEL BOSQUE II"

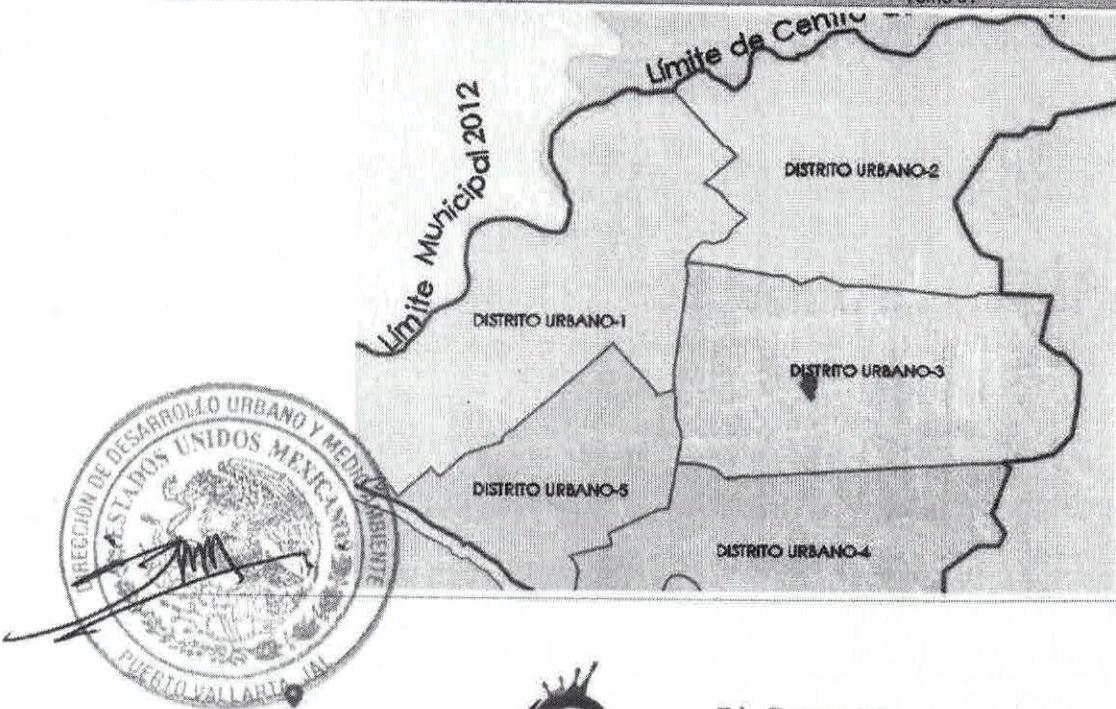
Arq. Luis Ricardo Huaracha Gutiérrez.  
Secretario Técnico de la COMUR.  
Presente.

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 **Colinas del Bosque II** ubicado en la **Parcela 61 Z1 P1/5 Fracción A del Ejido Las Juntas**, de esta ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, y: —

**Antecedentes:**

I. Por escrito recibido el día 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 **Colinas del Bosque II** ubicado en la **Parcela 61 Z1 P1/5 Fracción A 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:—

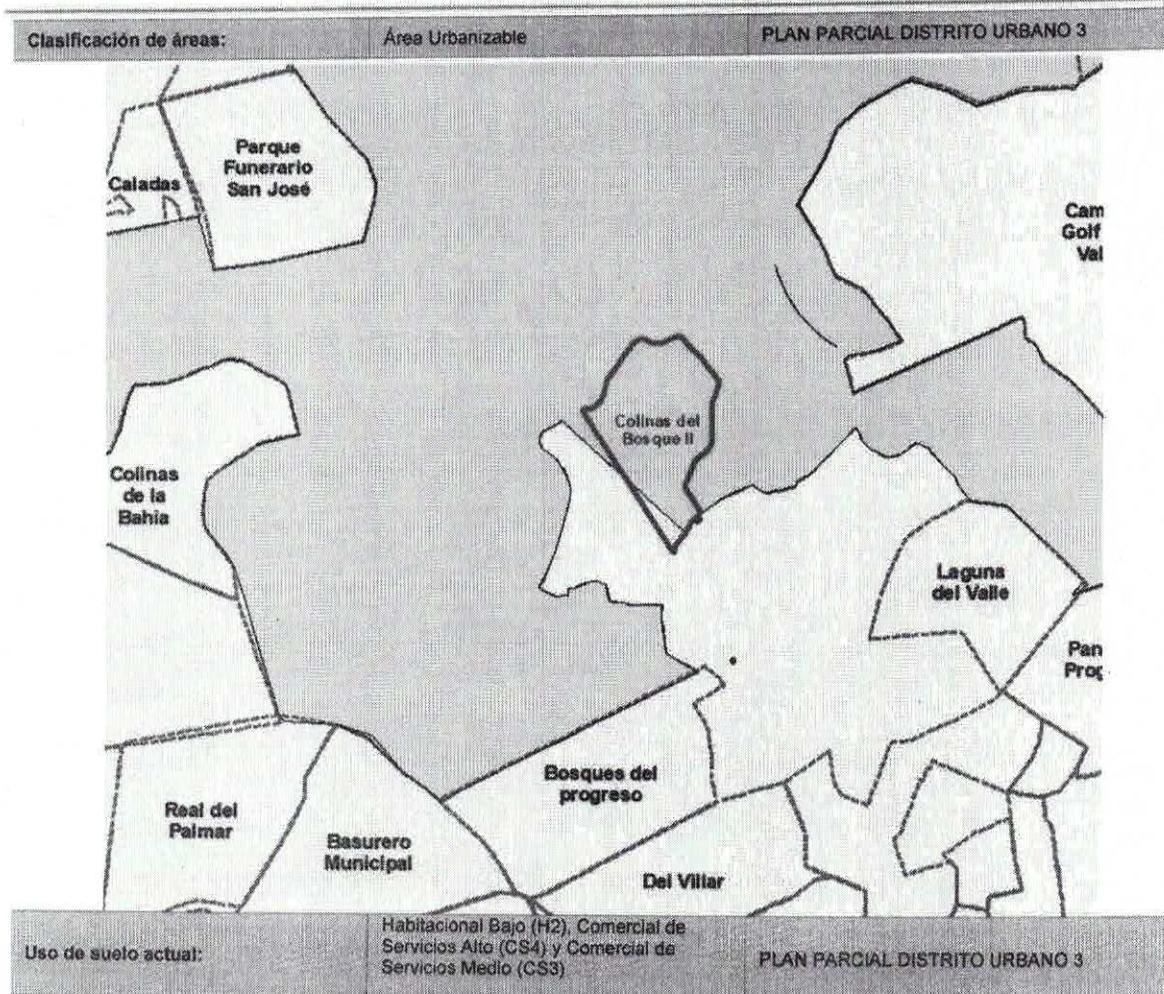
DATOS GENERALES		FUENTE
Nombre del Asentamiento Humano:	Colinas del Bosque II	Solicitud de Regularización
Antigüedad del asentamiento humano:	8 años.	Solicitud de Regularización
Superficie aproximada del predio:	48,882.94 m <sup>2</sup> . Aprox	Boleta Registral Número de Folio 4005392
Superficie según proyecto:	52,156.42m <sup>2</sup> . Aprox	Proyecto definitivo de urbanización
Número de Lotes de acuerdo a proyecto:	169	Proyecto definitivo de urbanización
Lotes ocupados:	13	Visita de Campo
Área de cesión para destino requerida:	8,345.03 m <sup>2</sup> . (16%)	Código Urbano
Área de cesión para destino en proyecto:	5,861.30 m <sup>2</sup> . (11.24%)	Proyecto definitivo de urbanización
Superficie de infraestructura básica o equipamiento urbano:	2,488.60 m <sup>2</sup> . (4.77%)	Proyecto definitivo de urbanización
Área de afectaciones CFE:	8,363.11 m <sup>2</sup> . (16.03%)	Proyecto definitivo de urbanización
UBICACIÓN:		FUENTE
Localización:	Parcela 61 Fracción A Ejido Las Juntas	Boleta Registral Número de Folio 4005392
Plan Parcial:	DISTRITO URBANO 3	Gaceta Mpal. Año 3 Núm. 18 Extraordinaria Tomo 01





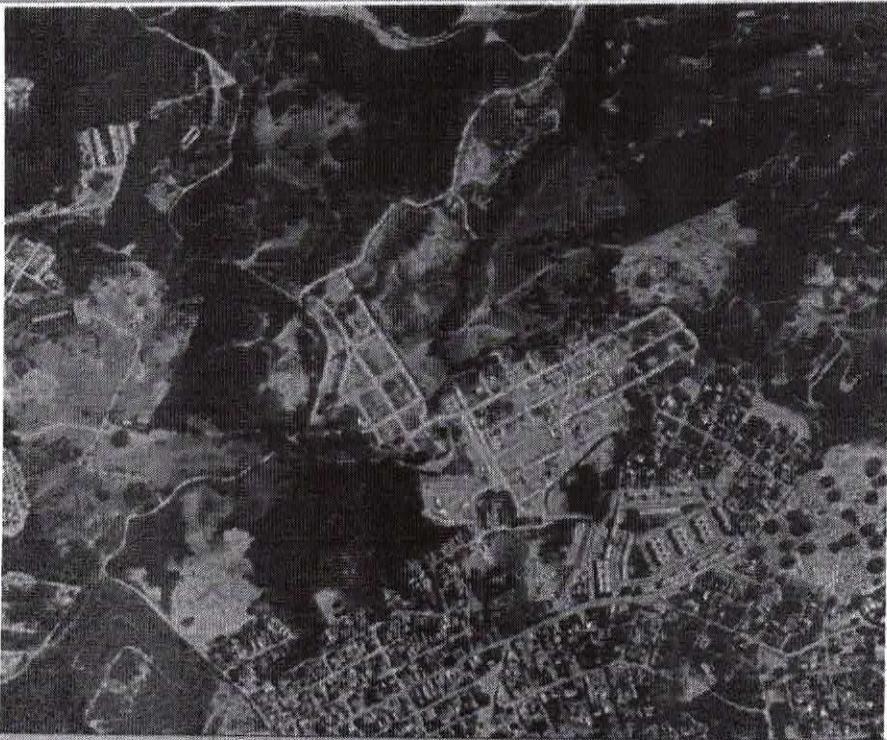
PUERTO  
VALLARTA  
Gobierno Municipal 2018-2021

DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO  
Y MEDIO AMBIENTE



El Puerto  
Que Queremos

01 (322) 226 8080  
Ext. 1230

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 identifican riesgos naturales	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: 0001/2017
		
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:	Con cobertura	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:	No se observa	DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO
Equipamiento urbano:	Cobertura de: Salud y Asistencia Social Educación y Cultura	PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3



**DIRECCIÓN DE  
DESARROLLO URBANO  
Y MEDIO AMBIENTE**

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 baja 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:**

- I. 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 procedural y ejecutivo en dicha materia.
- II. En lo referente a la identificación del predio, existe una excedencia de 3,273.48 m<sup>2</sup> entre la superficie que acredita con la boleta registral número de folio 4005392 presentada y el proyecto de lotificación, por lo cual se tendrán que realizar las correcciones y ajustar el proyecto de lotificación a los 48,882.94 m<sup>2</sup> estipulados en dicha boleta 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 2,488.60 m<sup>2</sup> considerada como restricción por paso de infraestructura vial 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 (H2), Comercial y de Servicios Medio (CS3) y Comercia y de Servicios Alto (CS4) sin estar señalada en el mapa de Peligros Naturales.
- 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 “Colinas del Bosque II” 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 (17 de agosto de 2021).

Arq. 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 "COLINAS DEL BOSQUE II", 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 29 de septiembre de 2006, se tiene por expedido **Título de Propiedad** N°. 000000004434, por el Registro Agrario Nacional RAN, suscrito por el Lic. Germán Arturo Pellegrini Pérez en su calidad respectiva de Delegado, que expresa textual entre otras cosas que:

"QUE AMPARA LA PARCELA N°. 61 Z1 P1/5, DEL EJIDO LAS JUNTAS, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, ESTADO DE JALISCO, CON SUPERFICIE DE 10-00-19.37 HA.....EN FAVOR DE PELAYO SOLTERO JOSE MARIA DE 61 AÑOS, ORIGINARIO DE SANTA GERTRUDIS, TOMATLAN, JALISCO, ESTADO CIVIL CASADO, OCUPACIÓN AGRICULTOR, CON DOMICILIO EN ARGENTINA 282, COAPINOLE, P. VALLARTA, JAL. DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA 27 DE JUNIO DE 1999.....".

- II. El 26 de octubre de 2020 se emite **Certificado Catastral con Historia**, bajo oficio N°. TSPVR/CAT/1620/2020, por la Subdirección de Catastro Municipal del Gobierno de Puerto Vallarta, Jalisco, suscrito por el Lic. Guillermo Manzano Quintero en su carácter de Subdirector, que expresa entre otras cosas, textual lo siguiente:

"HACE CONSTAR

Que: EL C. JOSE MARIA PELAYO SOLTERO, tiene registrado un predio rustico, identificado como PARCELA 61, Z1, P1/5, que corresponde al Ejido LAS JUNTAS en esta municipalidad, registrado en cuenta predial N°. 2286, con clave catastral 067-01-0001-012-828-00001-00-0000, con un valor fiscal de \$21445,683.20 tasa 0.20 al millar, con una superficie de 10-00-19.37 Has., acreditando la propiedad mediante Escritura Pública N°. 13,038 de fecha 18 de Marzo del 2020.....".

- III. El 28 de octubre de 2020 se suscribe **Solicitud de regularización** por el C. José María Pelayo Soltero, en su calidad respectiva de titular original del predio, donde se ubica el fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "COLINAS DEL BOSQUE II"; ubicado 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. En el mes de diciembre de 2020 se tiene por realizado por arquitectura y urbanismo, **Plano de polígono** en escala gráfica 1:2000, sellado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Gobierno de Puerto Vallarta, Jalisco, respecto del fraccionamiento irregular denominado "COLINAS DEL BOSQUE II", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, del Estado de Jalisco, conteniendo croquis de localización, inclinación magnética, medidas y colindancias, con extensión superficial a regularizar total de 48,882.94 m2.

- V. Con fecha 17 de agosto de 2021 se tiene por emitido bajo oficio DDUMA/JRG/5242/21, **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

CRS/JJSR/UPME/MELE

y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco; respecto del fraccionamiento irregular denominado "**COLINAS DEL BOSQUE II**", 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:**

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 Colinas del Bosque II ubicado en la Parcela 61 Z1 P1/5 Fracción A 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 permite presentarle la siguiente ficha técnica con el estudio y opinión de las condiciones actuales del predio:

**DATOS GENERALES:**

Nombre del asentamiento humano: *Colinas del Bosque II*;

Antigüedad del asentamiento humano: 8 años;

Superficie aproximada del predio: 48,882.94 m<sup>2</sup> Aprox.;

Superficie según proyecto: 52,156.42 m<sup>2</sup> Aprox.;

Número de lotes de acuerdo a proyecto: 169;

Lotes ocupados: 13;

Área de cesión para destino requerida: 8,345.03 m<sup>2</sup> (16%);

Área de cesión para destino en proyecto: 5,861.30 m<sup>2</sup> (11.24%);

Superficie de infraestructura básica o equipamiento urbano: 2,488.60 m<sup>2</sup>;

Plan Parcial: *DISTRITO URBANO 3*;

Clasificación de áreas: *Área Urbanizable*;

Uso de suelo actual: *Habitacional Bajo (H2), Comercial de Servicios Alto (CS4) y Comercial de Servicios Medio (CS3)*.

**CONFORMACIÓN DEL SUELO:**

Topográficos: *Pendientes del 3% al 15% Aprox.;*

(\*Se muestra imagen satelital del entorno del fraccionamiento)

Riesgos o Vulnerabilidades: *No se identifican riesgos naturales;*

Geología y Edafología: *Suelo apto para la construcción y desarrollo urbano.*

**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;*

Preservación Patrimonial: *No se identificaron zonas de protección patrimonial;*

**SERVICIOS PÚBLICOS:**

Recolección de Basura: *Con cobertura;*

Alumbrado Público: *Con cobertura;*

Mantenimiento de vialidades: *Terracería;*

Mantenimiento de parques y jardines: *No se observa;*

Seguridad pública: *No se observa;*

Equipamiento urbano: *Cobertura de: Salud y Asistencia Social Educación y Cultura.*

**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 asentamiento humano denominado "*Colinas del Bosque II*" 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".

VI. 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 "**COLINAS DEL BOSQUE II**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco, con extensión superficial de 48,882.94 m<sup>2</sup>, promovido por titular original del predio donde se ubica el fraccionamiento irregular denominado "**COLINAS DEL BOSQUE II**", 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.

VII. 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.

VIII. 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 "**COLINAS DEL BOSQUE II**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco, con superficie total aproximada de: 48,882.94 m<sup>2</sup>.

IX. 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 día 16 de Agosto del año en curso**, el resumen impreso por el cual se da a conocer el inicio del procedimiento de regularización, entre otros el del asentamiento humano irregular denominado "**COLINAS DEL BOSQUE II**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

X. Con fecha **06 de diciembre de 2022** bajo oficio de la COMUR: 0106/2022, 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 "**COLINAS DEL BOSQUE II**", 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: 4818/20, y en su caso, la emisión del Dictamen de Procedencia correspondiente.

XI. Con fecha **02 de mayo de 2023** se tiene por recibido oficio: COMUR/0130/2023, 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 "**COLINAS DEL BOSQUE II**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para lo cual envía el expediente respectivo de COMUR: 4818/20, documentación que obra en el expediente de PRODEUR número: VTA-17/2023.

CRS/JJSR/JPM/ME/ME

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 Secretaría 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 titular original del predio promovente del procedimiento de regularización, tal como se describe en los antecedentes del presente Dictamen, dando cumplimiento a los 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 "COLINAS DEL BOSQUE II"**, 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:

CRS/JJSR/JPME/MFLP

Página 5 de 6

## 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: 4818/20, relativo al fraccionamiento irregular denominado "**COLINAS DEL BOSQUE II**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, es procedente con fundamento en los considerandos del presente dictamen.

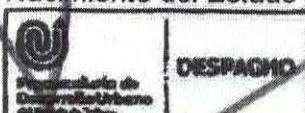
**Segunda.-** Para los efectos de declarar formalmente regularizado el fraccionamiento irregular denominado "**COLINAS DEL BOSQUE II**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, **el H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, deberá tomar en consideración lo expuesto en los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

**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. 22 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



DICTAMEN DE COMUR

Expediente: 4818/20

Nº de Oficio de la COMUR: 0165/2025

Asentamiento Humano "Colinas del Bosque II".

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

**ANTECEDENTES:**

1. Que con fecha 31 de mayo del 2019 fue presentada una solicitud firmada por el C. José María Pelayo Soltero para dar inicio al procedimiento administrativo de regularización del predio urbano "Colinas del Bosque II", ubicado en el Ejido de Las Juntas del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una extensión superficial de 48,882.94 m<sup>2</sup> con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte: 71.20 mts en línea quebrada con brecha.

Al Noreste: 119.85 mts. con parcela 50.

Al Este: 280.38 mts en línea quebrada con parcela 50 y 70.60 mts con parcela 74.

Al Suroeste: 294.87 mts en línea recta con fracción B.

Al Noroeste: 178.20 mts en línea quebrada con brecha.

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 06 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 22 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.

II. Que el C. José María Pelayo Soltero efectuó una solicitud para dar inicio al procedimiento administrativo de regularización del predio urbano descrito en el antecedente 1.

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 "Colinas del Bosque II", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.





Puerto  
Vallarta

**COMUR**

Comisión Municipal de Regularización

DICTAMEN DE COMUR

Expediente: 4818/20

Nº de Oficio de la COMUR: 0165/2025

Asentamiento Humano "Colinas del Bosque II".

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 "Colinas del Bosque II" 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 "Colinas del Bosque II", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

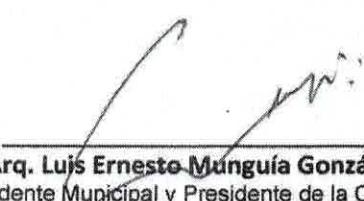
DICTAMEN DE COMUR

Expediente: 4818/20

Nº de Oficio de la COMUR: 0165/2025

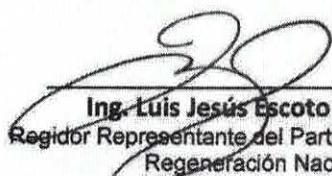
Asentamiento Humano "Colinas del Bosque II".

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.

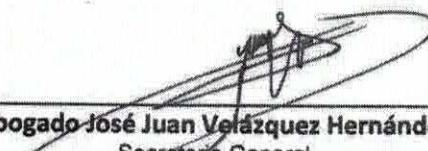
  
Arq. Luis Ernesto Munguía González  
Presidente Municipal y Presidente de la COMUR

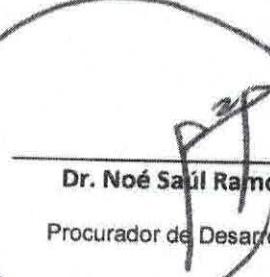
  
Médico José Francisco Sánchez Peña  
Síndico Municipal

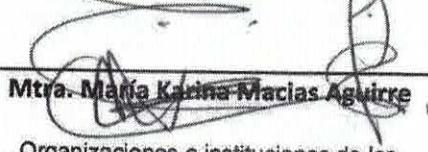
  
Mtra. Iroselma Dalila Castañeda Santana  
Regidor Representante del Partido Movimiento Ciudadano

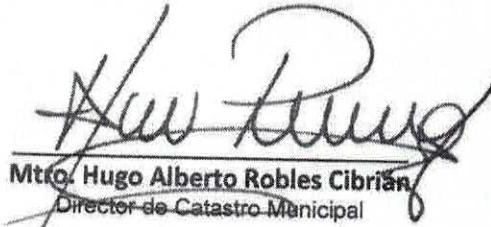
  
Ing. Luis Jesús Escoto Martínez  
Regidor Representante del Partido Movimiento de Regeneración Nacional

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

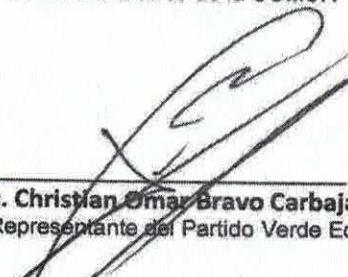
  
Abogado José Juan Velázquez Hernández  
Secretario General

  
Dr. Noé Saúl Ramos García  
Procurador de Desarrollo Urbano

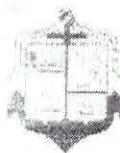
  
Mtra. María Karina Macías Aguirre  
Organizaciones e instituciones de las administraciones públicas federal, estatal y municipal

  
Mtro. Hugo Alberto Robles Cibrián  
Director de Catastro Municipal

  
Ing. Jorge Alberto Balderas 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 "Colinas del Bosque II", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.



**ESTUDIO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN  
QUE EMITE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DEL H.  
AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO,  
RESPECTO DEL FRACCIONAMIENTO IRREGULAR DE PROPIEDAD PRIVADA  
DENOMINADO "COLINAS DEL BOSQUE II", DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES;**

**ANTECEDENTES:**

1. Que el día 28 de octubre de 2020 mediante escrito dirigido a la Comisión Municipal de Regularización, el interesado promovente del predio donde se encuentra el fraccionamiento **"COLINAS DEL BOSQUE II"** solicita la regularización y titulación del predio de propiedad privada, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15, fracción IV, de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
2. Que obra en el expediente una copia de la licencia de subdivisión de No de expediente 5400/20 de fecha 09 de Diciembre de 2020, signado por el Arq. José Fernando López Márquez, Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio, quien autoriza a favor de **JOSE MARIA PELAYO SOLTERO** la subdivisión del predio identificado como: Parcela No 61 Z1 P1/5 del ejido Las Juntas, conocido como **"COLINAS DEL BOSQUE II"**, con una superficie aproximada de **100,019.37 M<sup>2</sup>** quedando subdividido en dos (2) fracciones, cuya fracción a regularizar será la fracción **"A"** con una superficie de **48,882.94 M<sup>2</sup>**.
3. Que la licencia de subdivisión con No de expediente 5400/20, descrita en el párrafo anterior, fue presentada al Registro Público de la Propiedad el 15 de enero de 2021, mediante su incorporación bajo el folio 4005392, quedando registrado a favor de **JOSE MARIA PELAYO SOLTERO** la totalidad del fraccionamiento irregular denominado **"COLINAS DEL BOSQUE II"** con superficie de **100,019.37 M<sup>2</sup>** siendo la fracción **"A"**, resultante de la subdivisión de la parcela con una superficie de **48,882.94 M<sup>2</sup>**, con folio No 4116690 a regularizar.
4. Que forma parte integrante del expediente, una copia del escrito de fecha 30 de agosto de 2021, signado por el Arq. Luis Ricardo Huaracha Gutiérrez, en su calidad de Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, dirigida al Arq. José Fernando López Márquez, Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio, en el que solicita el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales necesarios para las acciones de conservación o mejoramiento urbano en el fraccionamiento irregular **"COLINAS DEL BOSQUE II"**, 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.

5. Que se ha integrado al expediente el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales, de fecha **16 de Agosto de 2021** signado por el Arq. José Fernando López Márquez, Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio, en la que se desprende que tanto en lo económico, social y técnico, es factible regularizar el fraccionamiento denominado **"COLINAS DEL BOSQUE II"**, conforme a lo dispuesto en el Artículo 18 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Esta hoja forma parte del Estudio, Análisis y Resolución del procedimiento de regularización del fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "Colinas del Bosque II", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 1 de 4



6. 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 de la Comisión Municipal de Regularización celebrada el 21 de septiembre de 2021 se aprueba el **inicio del procedimiento de regularización** del fraccionamiento "**COLINAS DEL BOSQUE II**" con una superficie aproximada de **48,882.94 M2** y un total de **169** lotes.

7. Que con fecha **22 de agosto de 2022**, el Lic. Felipe de Jesús Rocha Reyes en su calidad de secretario general del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, certifica, conforme a lo dispuesto en el numeral 19 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, que el día **04 de Mayo del 2022** fue publicado por una sola vez, en la gaceta Municipal; así como por tres días en los estrados de la presidencia Municipal el **EDICTO** signado por el Arq. Luis Ricardo Huaracha Gutiérrez en su calidad de Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) del Municipio de Puerto Vallarta en el que se hace del conocimiento a toda la comunidad de Puerto Vallarta, Jalisco, que inicia el trámite de regularización y titulación el fraccionamiento "**COLINAS DEL BOSQUE II**", con una superficie aproximada de **48,882.94 M2**, y un total de **169** lotes.

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

## CONSIDERANDOS:

I. Que con fundamento en 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, en la que se establece, en su Artículo 13, que tiene por objeto reconocer y documentar los derechos de dominio a favor de los titulares de predios, fraccionamientos o espacios públicos como son: los que se encuentren en régimen de propiedad privada; condición que cumple el fraccionamiento denominado "**COLINAS DEL BOSQUE II**".

II. Que esta Comisión es competente para iniciar el procedimiento administrativo de regularización de asentamientos humanos en predios de propiedad privada, de conformidad a lo dispuesto en los Artículos 11 fracción III y 15 de Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

III. Que el interesado promovente del fraccionamiento "**COLINAS DEL BOSQUE II**" solicitó a la COMUR la regularización y titulación de su FRACCIONAMIENTO, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 15, fracción IV de la Ley para la Regularización citada.

IV. Que conforme lo establece el Artículo 16, fracción I de la multicitada Ley, se acreditó la titularidad del predio denominado "**COLINAS DEL BOSQUE II**", con una superficie total aproximada de **48,882.94 m2**, mediante copia de la licencia de subdivisión con No de expediente **5400/20** inscrita en el registro público de la propiedad.



Esta hoja forma parte del Estudio, Análisis y Resolución del procedimiento de regularización del fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "**Colinas del Bosque II**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 2 de 4



ESTUDIO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE LA COMUR.  
Fraccionamiento "Colinas del Bosque II".  
Nº de Oficio de la COMUR: 0106/2022

**V.** Que el fraccionamiento objeto de la presente regularización, es susceptible de ella, en base al Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales emitido por el **Arq. José Fernando López Márquez**, director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio, cumpliendo con lo señalado en el Artículo 18 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

**VI.** Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 19 de la multicitada Ley para la Regularización, se ha publicado el Edicto en la en la gaceta Municipal; así como por tres días en los estrados de la presidencia Municipal, cumpliendo con los requisitos establecidos en la propia Ley.

**VII.** Que hasta el momento se ha cumplido correctamente con el proceso de Regularización que se lleva a cabo, por tal motivo no se ha presentado oposición alguna para que se suspenda dicho procedimiento, cumpliendo correctamente con lo establecido en Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Por lo anteriormente expuesto esta Comisión Municipal de Regularización emite la siguiente:

#### RESOLUCIÓN:

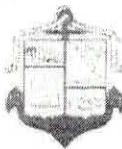
**PRIMERO.** - QUE ESTA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN ES COMPETENTE PARA REALIZAR EL ESTUDIO Y EL ANÁLISIS DE LA DOCUMENTACIÓN COMPRENDIDA EN EL EXPEDIENTE DE LA COMUR NÚMERO: 4818/20, RELATIVO A LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "COLINAS DEL BOSQUE", ASÍ COMO EMITIR LA PRESENTE RESOLUCIÓN, SEGÚN LAS FACULTADES QUE LE OTORGA EL ARTÍCULO 20, FRACCIÓN I, DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS EN EL ESTADO DE JALISCO.

**SEGUNDO.** - QUE UNA VEZ ANALIZADOS Y EVALUADOS LOS DOCUMENTOS QUE OBRAN EN EL EXPEDIENTE, ESTA COMISIÓN, CONFORME A LAS ATRIBUCIONES CONFERIDAS EN EL ARTÍCULO 11, DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS, ACUERDA QUE ES FACTIBLE CONTINUAR CON EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO IRREGULAR DENOMINADO "COLINAS DEL BOSQUE".

**TERCERO.** - EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 20, FRACCIONES II, DE LA LEY DE JALISCO. SE ACUERDA SOLICITAR Y REMITIR EL EXPEDIENTE DE LA COMUR DEL ESTADO DE JALISCO, PARA SU REVISIÓN Y EN SU CASO LA EMISIÓN DEL DICTAMEN DE PROCEDENCIA CORRESPONDIENTE.



Esta hoja forma parte del Estudio, Análisis y Resolución del procedimiento de regularización del fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "Colinas del Bosque II", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.  
Página 3 de 4



ESTUDIO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE LA COMUR.  
Fraccionamiento "Colinas del Bosque II".  
Nº de Oficio de la COMUR: 0106/2022

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 6 días del mes de diciembre de 2022.



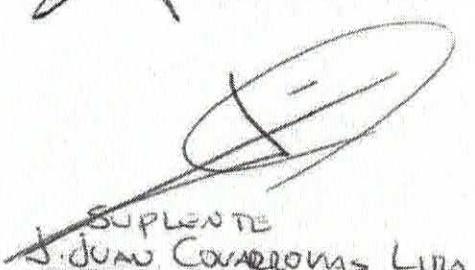
**L.A.E. Luis Alberto Michel Rodríguez**  
Presidente Municipal y presidente de la COMUR



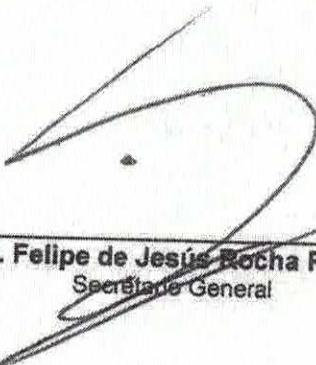
**Mtro. Juan Carlos Hernández Salazar**  
Síndico Municipal



**Lic. Diego Franco Jiménez**  
Regidor Representante del Partido Movimiento Ciudadano



**C. José Rodríguez González**  
Regidor Representante del Partido Movimiento de Regeneración Nacional



**Lic. Felipe de Jesús Rocha Reyes**  
Secretario General

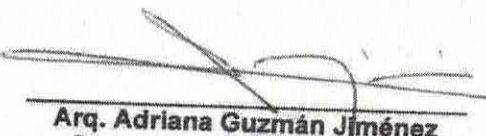


**L.A.E. Francisco José Martínez Gil**  
Organizaciones e Instituciones de las administraciones públicas federal, estatal y municipal

**Maestro Carlos Romero Sánchez**  
Procurador de Desarrollo Urbano



**Lic. Augusto Alcaraz Valencia**  
Subdirector Catastro



**Arq. Adriana Guzmán Jiménez**  
Secretario técnico de la COMUR

Esta hoja forma parte del Estudio, Análisis y Resolución del procedimiento de regularización del fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "Colinas del Bosque II", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 4 de 4



322 178 8000  
Ext 1230



AV. Mezquital No. 604,  
Col. Los Portales



[www.puertovallarta.gob.mx](http://www.puertovallarta.gob.mx)



## Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

NO. DE  
EXPEDIENTE:  
OFICIO:  
ASUNTO:

4818/20  
DOTDU/JRG/0039/2025  
DICTAMEN TECNICO  
"COLINAS DEL BOSQUE II"

### 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 "COLINAS DEL BOSQUE II", 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 4116690 es de: 48,882.94 m<sup>2</sup> cuarenta y ocho mil ochocientos ochenta y dos punto noventa y cuatro metros cuadrados y el área a regularizar según el Proyecto Definitivo es de 52,156.42 m<sup>2</sup> cincuenta y dos mil ciento cincuenta y seis punto cuarenta y dos 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, y el uso de suelo propuesto en el Proyecto Definitivo es H4 Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta; 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 al asentamiento humano Colinas del Bosque II y se observan sus medidas.
- IV. Plano de Lotificación; en este plano se identifican la conformación de las manzanas respecto a los lotes de la colonia, en este muestran las características de los predios tales como; número de lote, superficies, medidas y colindancias.

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 C. Ernesto Rubio Urrutia en calidad de apoderado Legal de el C. José María Pelayo Soltero propietario de la colonia Colinas del Bosque II 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 Colinas del Bosque II, cuenta con el uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U), que las vialidades cumplen con las dimensiones mínimas indispensables, cuenta con Red de Electrificación con servicio de baja tensión en un 100% y por lo tanto no se tiene ningún inconveniente en dar una **Opinión Favorable**, para que se regularice integralmente el asentamiento humano que llevara por nombre Colonia "Colinas del Bosque II".

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

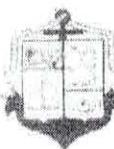
C.c.p. Jefatura de Regularización:  
JABB/JAGP/SCNM



**PUERTO  
VALLARTA**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

**NUESTRO PUERTO  
RENACE**

Av. Mezquital #604 Col. Portales, 2do Piso UMA  
322 226 80 80 | 322 178 80 00 | Ext 1230  
desarrollo.urbano@puertovallarta.gob.mx  
www.puertovallarta.gob.mx



OFICIO: COMUR/1567/2024

ASUNTO: Respuesta a Oficio TSPVR/0418/2024

C. Ernesto Rubio Urrutia  
Presente

Por este medio aprovecho para enviarle un cordial y respetuoso saludo, y así mismo aprovecho para hacer de su conocimiento de los conceptos por reducciones 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 "Colinas del Bosque II" que a continuación se describen:



Recibido  
23/04/2024  
12:52

CONCEPTO	COSTO	RESULTADO
Por revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción I primera)	\$ x 52,156.42 m2	\$52,156.42
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 52,156.42 m2	\$1,669,005.44
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 163 lotes	\$ 70,090.00
<b>Subtotal:</b>		<b>\$1,791,251.86</b>

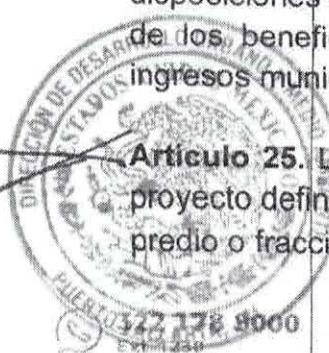
(un millón setecientos noventa y un mil doscientos cincuenta y uno 86/100 m.n.)

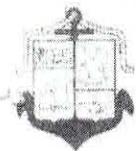
Respecto de las reducciones fiscales por los derechos de urbanización tal como lo marca el artículo 11 Fracción VI y Artículo 25 Fracción I de la Ley para la regularización y titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

**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:





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



Puerto  
Vallarta  
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024



UNIDOS POR LA  
TRANSFORMACIÓN

DE-0695/24

Tesorería

DEPENDENCIA: TESORERIA MUNICIPAL  
OFICIO: TSPVR/0418/2024  
ASUNTO: CÁLCULO CRÉDITOS FISCALES

ARQ. ADRIANA GUZMÁN JIMÉNEZ  
Secretario Técnico de la COMUR  
P R E S E N T E.

DIRECCIÓN DE DESARROLLO  
URBANO Y MEDIO AMBIENTE

190024  
651 Cálculo

Por medio de la presente le envío un cordial saludo así mismo aprovecho este medio, para dar respuesta a el oficio COMUR/0354/2024, de la colonia denominada "Colinas del Bosque II" recibido en esta Tesorería Municipal el día 02 de Febrero del presente año, de acuerdo al Artículo 65 y 62 de la Ley de Ingresos 2024 se detalla el concepto y montos:

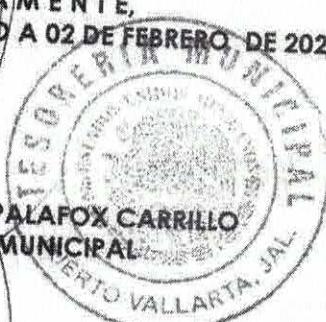
Artículo	Concepto	Costo por Lotes o m2	Importe
(Artículo 65 sesenta y cinco, Fracción IV [cuarto],	Por solicitud de proyecto definitivo de urbanización.	52,156.42 M2 por \$ 1.00 (Un peso 00/100 m.n)	\$ 52,156.42
(Artículo 65 sesenta y cinco, Fracción VI Habitacional alto	Autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio, por metro cuadrado, según su categoría, Habitacional densidad alta.	\$32.00 (Treinta y dos pesos 00/100 m.n) por 52,156.42 metros2	\$ 1,669,005.44
(Artículo 62 sesenta y dos, Fracción V, inciso a), Inmueble de uso habitacional.	Licencia de subdivisión, re lotificación de lotes y constitución de régimen de condominio; por cada unidad construida o lote resultante, Vivienda de interés social hasta con 60m2 de construcción por vivienda.	\$430.00 (Cuatrocientos treinta pesos 00/100 m.n) por 163 lotes.	\$ 70,090.00

Para tal efecto se remite el presente cálculo correspondiente por una cantidad total de \$1,791,251.86 (Un millón setecientos noventa y un mil doscientos cincuenta y un pesos 86/100 m.n), esto para que pueda dar cumplimiento al ordenamiento de la autoridad petitoria.

Sin otro en particular por el momento me despido de Ud. enviando un cordial saludo.

ATENTAMENTE,  
PUERTO VALLARTA, JALISCO A 02 DE FEBRERO, DE 2024.

MANUEL DE JESÚS PALAFOX CARRILLO  
TESORERO MUNICIPAL



MJPC/KGVM/mf/  
Archivo



322 178 8000  
322 226 8080  
Ext. 1106 | 1175

Av. Mezquital No. 604,  
Col. Portales - 1er. piso  
CP. 48315



www.puertovallarta.gob.mx



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

**Convenio para la regularización, realización de las obras de urbanización faltantes y pago de créditos fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "COLINAS DEL BOSQUE II", 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 C. José María Pelayo Soltero, en su carácter de propietario del predio en el cual se encuentra asentado el fraccionamiento materia del presente acto, quien comparece a través de su apoderado legal el C. Ernesto Rubio Urrutia, a quien en lo sucesivo se denominara "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 denominado **"Colinas del Bosque II"** con una superficie a regularizar de **52,156.43 m<sup>2</sup>**; cincuenta y dos mil ciento cincuenta y seis punto cuarenta y tres metros cuadrados, localizada en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que ampara la Licencia de Subdivisión con Asunto: 067/00/RU-MP (4) (5) (6) (19), RI-VL (3) (9), AN (11) CA (17) (21) (22)/RG-3916/20 expedido por el Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente Arq. José Fernando López Márquez, en el que se manifiesta la propiedad a favor del C. José María Pelayo Soltero la fracción "A" que forma parte de la parcela N° 61 Z1 P1/5 del ejido las Juntas del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, cuya superficie es de **48,882.94 m<sup>2</sup>**; cuarenta y ocho mil ochocientos ochenta y dos punto noventa y cuatro metros cuadrados; 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 22 veintidós de mayo de 2023 dos mil veintitrés, emitió el **dictamen de procedencia** de la acción de regularización de la colonia **"Colinas del Bosque II"**, 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 **"Colinas del Bosque II"** 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 de la colonia **"Colinas del Bosque II"**, 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 del fraccionamiento “Colinas del Bosque II”, 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, Dirección de Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, emitió el dictamen técnico mediante el cual autorizó el proyecto definitivo de urbanización de la colonia denominada “Colinas del Bosque II”, 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 revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción I primera).	\$ x 52,156.42 m <sup>2</sup>	<b>\$52,156.42</b>
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 V quinta)	\$ x 52,156.42 m <sup>2</sup>	<b>\$1,669,005.44</b>
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).	\$ x 163 lotes	<b>\$70,090.00</b>
<b>Subtotal:</b>		<b>\$1,791,251.86</b>

**(Un millón setecientos noventa y uno doscientos cincuenta y un pesos 86/100 m.n.)**

7.- Mediante oficio 1567/2024 de fecha 19 dos 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 \$895,625.93 (Ochocientos noventa y cinco mil seiscientos veinticinco pesos 93/100m.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 a 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 \$ 864,345.00 (ochocientos sesenta y cuatro mil trescientos cuarenta y cinco pesos 00/100 M.N.) como el total a pagar para concretar la regularización de la colonia antes mencionada.*

*Con la finalidad de hacer más accesibles los pagos y cumplir con la responsabilidad, propongo pagar en 12 parcialidades mensuales de \$72,028.75 (setenta y dos mil veintiocho pesos 75/100 M.N.) mismas que serán cubiertas cada mes hasta liquidar su totalidad. Los citados pagos se realizarán una vez que se emita el acuerdo de regularización pertinente.*

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 un treinta y dos punto cero cinco por ciento (32.05%), donde un 11.23% (once punto veintitrés por ciento) corresponde a 3 tres áreas de donación con una superficie total de 5,856.72 m<sup>2</sup>; otro 16.04% (dieciséis punto cero cuatro por ciento) corresponde a la cantidad de 8,362.69 m<sup>2</sup> (ocho mil trescientos sesenta y dos punto sesenta y nueve metros cuadrados) que existen físicamente, correspondiendo a una afectación federal de línea de alta tensión en la avenida las Torres, obra de infraestructura básica perteneciente a (CFE) Comisión Federal de Electricidad y otro 4.78% (cuatro punto setenta y ocho por ciento) corresponde a la superficie de 2,493.18 m<sup>2</sup> (dos mil cuatrocientos noventa y tres punto dieciocho metros cuadrados) que forman parte de la afectación de la avenida paseo de las flores (IN-U2)

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.

#### 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. José María Pelayo Soltero en su carácter de propietario del predio que ampara la Licencia de Subdivisión con Asunto: 067/00/RU-MP (4) (5) (6) (19), RI-VL (3) (9), AN (11) CA (17) (21) (22)/RG-3916/20 expedido por el Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente Arq. José Fernando López Márquez, quien se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con clave del lector PLSLJS45040614H600, 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 Colonia El Coapinole 48294, en Puerto Vallarta, Jalisco.

II.- Que forma parte de sus bienes la fracción A resultante de la subdivisión de la parcela Nº 571 Z1 P4/4 del Ejido Ixtapa, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 48,882.94 M<sup>2</sup> cuarenta y ocho mil ochocientos ochenta y dos punto noventa y cuatro metros cuadrados, según consta Licencia de Subdivisión de fecha 09 nueve de diciembre de 2020 dos mil veinte, mismo que se encuentra debidamente registrado, mediante su incorporación bajo documento de inscripción con Folio Real 4116690 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 "**Colinas del Bosque II**" ocupa una superficie a regularizar de **52,156.42 M<sup>2</sup>** cincuenta y dos mil ciento cincuenta y seis puntos cuarenta y dos 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 del fraccionamiento motivo de regularización, asimismo declara que no tiene ningún inconveniente en que los poseedores y que conforman la acción urbanística denominada "**Colinas del Bosque II**", 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 “Colinas del Bosque II”, convertido en una **Acción Urbanística por Objetivo Social**, en congruencia con el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano de fecha 13 trece de febrero 2012 dos mil doce, siendo ratificado mediante el Dictamen que declara la procedencia de regularización de la colonia “Colinas del Bosque II”, emitido por la comisión municipal de regularización el 22 veintidós de mayo 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 5,856.72 M<sup>2</sup> cinco mil ochocientos cincuenta y seis punto setenta y dos metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos más la superficie de 10,855.87 m<sup>2</sup> por concepto de afectaciones y la superficie de 8,186.54 M<sup>2</sup> ocho mil ciento ochenta y seis punto cincuenta y cuatro metros cuadrados, de vialidades identificadas en el proyecto definitivo como las calles:

1. **VL-1/ABEDUL-TRAMO 1:** con una superficie de 808.01 m<sup>2</sup>;
2. **VL-1/ABEDUL-TRAMO 2:** con una superficie de 491.77 m<sup>2</sup>;
3. **VL-2/PRIVADA CIRUELO:** con una superficie de 331.21 m<sup>2</sup>;
4. **VL-3/PRIVADA NARANJO:** con una superficie de 452.22 m<sup>2</sup>;
5. **VL-4/PINO:** con una superficie de 3,065.06 m<sup>2</sup>;
6. **VL-5/CEDRO:** con una superficie de 2,414.94 m<sup>2</sup>;
7. **CALLE AMAPOLA-TRAMO 1:** con una superficie de 417.05 m<sup>2</sup>;
8. **CALLE AMAPOLA-TRAMO 2:** con una superficie de 206.25 m<sup>2</sup>;

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 \$864,345.00 (ochocientos sesenta y cuatro mil trescientos cuarenta y cinco pesos



00/100) 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 **5,856.72 m<sup>2</sup>** cinco mil ochocientos cincuenta y seis punto setenta y dos metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos; la superficie de **10,855.87 m<sup>2</sup>** por concepto de áreas de afectación y la superficie de **8,186.54 m<sup>2</sup>** ocho mil ciento ochenta y seis punto cincuenta y cuatro 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 “Colinas del Bosque II”, 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 regularizada la colonia “Colinas del Bosque II”, se compromete a girar oficio al Registro Público de la Propiedad y Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, para efecto de que el fraccionamiento quede inscrito 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 “Colinas del Bosque II”, 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 Promovente”, 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 adquieran dejarán de surtir efecto al momento en que las obras faltantes de



**Puerto  
Vallarta**

**COMUR**

Comisión Municipal de Regularización

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

**Medico José Francisco Sánchez Peña**  
Síndico Municipal

**Lic. Raúl Rodrigo Pérez Hernández**  
Tesorero Municipal



Puerto  
Vallarta

**COMUR**  
Comisión Municipal de Regularización

**"El Promovente"**

Yo, José Pelayo Soltero, en su carácter de promovente de la colonia Colinas del Bosque II, en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, declaro que el terreno que se me da a continuación es el que yo adquirí en el año de 1988, en la colonia Colinas del Bosque II, en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.

Yo, José Pelayo Soltero, en su carácter de promovente de la colonia Colinas del Bosque II, en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco, declaro que el terreno que se me da a continuación es el que yo adquirí en el año de 1988, en la colonia Colinas del Bosque II, en la ciudad de Puerto Vallarta, Jalisco.

**C. José Pelayo Soltero**  
Propietario

**C. Ernesto Rubio Urrutia**  
Apoderado Legal

**Testigos**

**Dr. Noe Saul Ramos García**  
Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**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 a la colonia Colinas del Bosque II.



**PUERTO**

**NUESTRO PUERTO**

Av. Mezquital #604, 2do. piso, Col. Portales, Puerto Vallarta, Jal.

COLINAS DEL  
BOSQUE 2

Proyecto Definitivo  
de Urbanización

SÍMBOLOGIA



Superficie: 52,156.42 m<sup>2</sup>  
Uso de Suelo Propuesto:  
- Habitacional Usomixto:  
Densidad Alta 14-U

Indice: SNED 2023

Lugar: Partida 17as. 1

Propietario: JOSE MARIA MARCO SOUTO

Convenio de DISTRICCIÓN

Escala: 1:750

Límites: CC

Proyecto: AG2\_F2R

Precio:

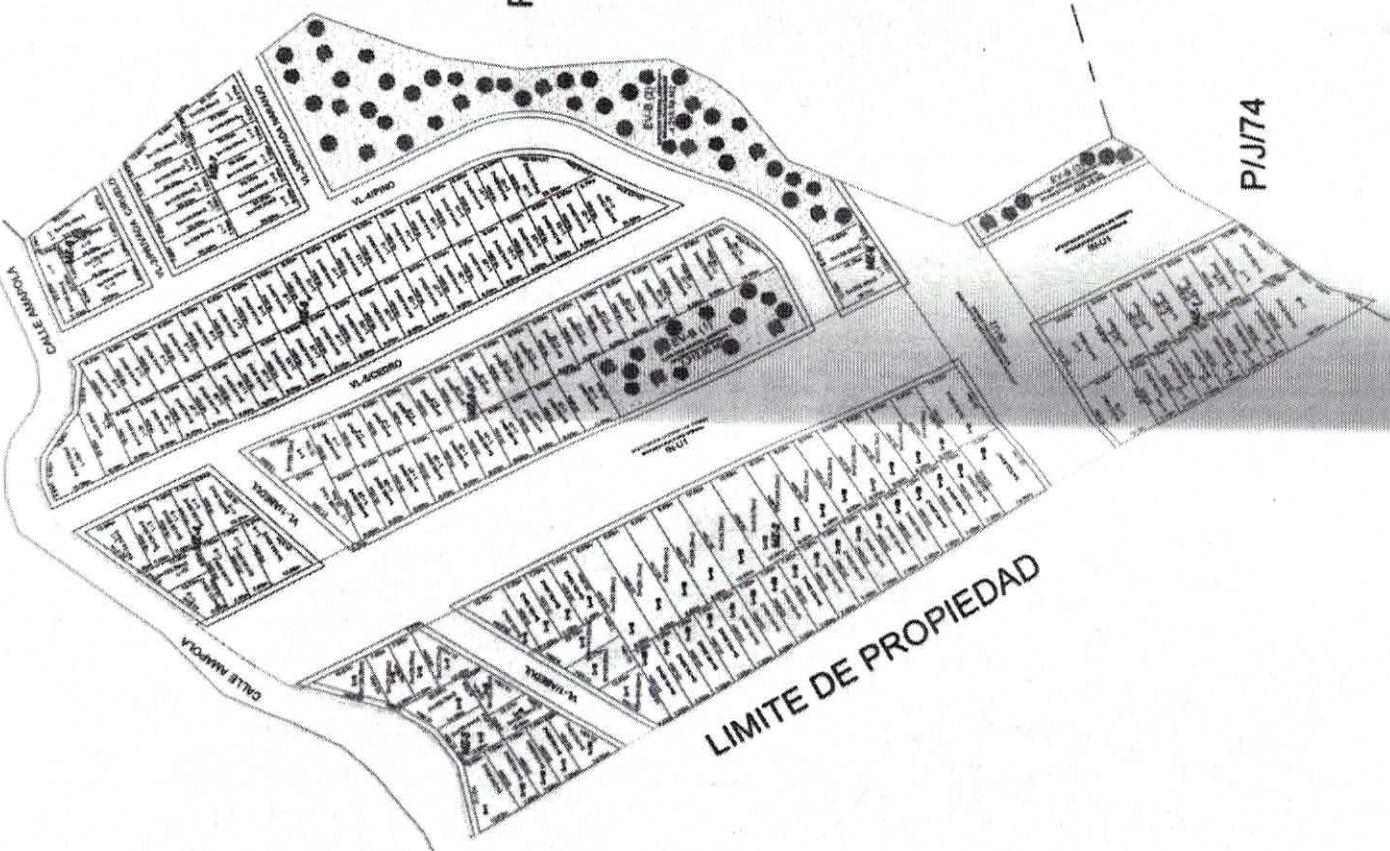
Plazo: AG2\_F2R



P/J/50

P/J/74

LIMITE DE PROPIEDAD



CUADRO DE ÁREAS

COLINAS DEL BOSQUE 2

CONCEPTO	SUPERFICIE	LOTES
M2-1	2,972.84 m <sup>2</sup>	15
M2-2	7,553.47 m <sup>2</sup>	35
M2-3	1,926.77 m <sup>2</sup>	13
M2-4	4,365.13 m <sup>2</sup>	10
M2-5	6,157.59 m <sup>2</sup>	40
M2-6	725.00 m <sup>2</sup>	5
M2-7	1,602.13 m <sup>2</sup>	11
M2-8	4,584.70 m <sup>2</sup>	29
M2-9	3,476.66 m <sup>2</sup>	2
TOTAL	27,257.29 m <sup>2</sup>	163

COLINAS DEL BOSQUE 2

CONCEPTO

CONCEPTO		%
MANZANAS	27,257.29 m <sup>2</sup>	52.25 %
ÁREAS DE CESIÓN	5,656.72 m <sup>2</sup>	11.23 %
VERDADES	8,116.44 m <sup>2</sup>	15.70 %
REPARTICIÓN ALQUILER	8,362.69 m <sup>2</sup>	16.04 %
OPERACIONES ALQUILER	2,493.18 m <sup>2</sup>	4.76 %
DEUDAS ALQUILER	52,156.42 m <sup>2</sup>	100.00 %
TOTAL		