



Puerto  
Vallarta

Presidencia

## 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 permito 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 **Chula Vista**, 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.



PUERTO  
VALLARTA

NUESTRO PUERTO  
**RENACE**

Oficina Presidencia UMA  
Av. Mezquital #613, Col. Portales,  
(5to Piso), Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 226 8080 / 01 (322) 178 8000 | Ext. 1010 / 1012

Oficina Presidencia Centro  
Independencia #123, Col. Centro,  
C.P. 48300, Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 223 2500 | Ext. 1293 / 1381





Puerto  
Vallarta

Presidencia

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 **Chula Vista**.

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 571 Z1 P4/4.
- 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 procedimental 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 **Chula Vista**.

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 **Chula Vista**, 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 **Chula Vista**; 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 "**Chula Vista**";



PUERTO  
VALLARTA  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO  
**RENACE**

Oficina Presidencia UMA  
Av. Mezquitán #613, Col. Portales,  
(5to Piso), Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 226 8080 / 01 (322) 178 8000 | Ext. 1010 / 1012

Oficina Presidencia Centro  
Independencia #123, Col. Centro.  
C.P.48300, Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 223 2500 | Ext. 1293 / 1381





Puerto  
Vallarta

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 **Chula Vista**;

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 bandos 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.*





Puerto  
Vallarta

Presidencia

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;



PUERTO  
VALLARTA  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO  
**RENACE**

Oficina Presidencia UMA  
Av. Mezquital #613, Col. Portales,  
(5to Piso), Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 226 8080 / 01 (322) 178 8000 | Ext. 1010 / 1012

Oficina Presidencia Centro  
Independencia #123, Col. Centro,  
C.P.48300, Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 223 2500 | Ext. 1293 / 1381





Puerto  
Vallarta

Presidencia

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;



PUERTO  
VALLARTA  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO  
**RENACE**

Oficina Presidencia UMA  
Av. Mezquital #613, Col. Portales,  
(5to Piso), Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 226 8080 / 01 (322) 178 8000 | Ext. 1010 / 1012

Oficina Presidencia Centro  
Independencia #123, Col. Centro,  
C.P.48300, Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 223 2500 | Ext. 1293 / 1381





Puerto  
Vallarta

Presidencia

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;

...



PUERTO  
VALLARTA  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO  
RENACE

Oficina Presidencia UMA  
Av. Mezquite #613, Col. Portales,  
(5to Piso), Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 226 8080 / 01 (322) 178 8000 | Ext. 1010 / 1012

Oficina Presidencia Centro  
Independencia #123, Col. Centro,  
C.P.48300, Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 223 2500 | Ext. 1293 / 1381





Puerto  
Vallarta

Presidencia

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

**Artículo 1.** *La presente Ley es de orden público e interés social y tiene por objeto:*

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

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

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

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

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

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

VII. *Establecer en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, la identificación de los predios o lotes sin titular, en los términos de la presente Ley;*

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

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

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

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

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



PUERTO  
VALLARTA  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO  
RENACE

Oficina Presidencia UMA  
Av. Mezquitai #613, Col. Portales,  
(5to Piso), Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 226 8080 / 01 (322) 178 8000 | Ext. 1010 / 1012

Oficina Presidencia Centro  
Independencia #123, Col. Centro,  
C.P.48300, Puerto Vallarta, Jal.  
01 (322) 223 2500 | Ext. 1293 / 1381





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 **Chula Vista**, 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 **Chula Vista**; 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 **Chula Vista**.

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

**ATENTAMENTE:**

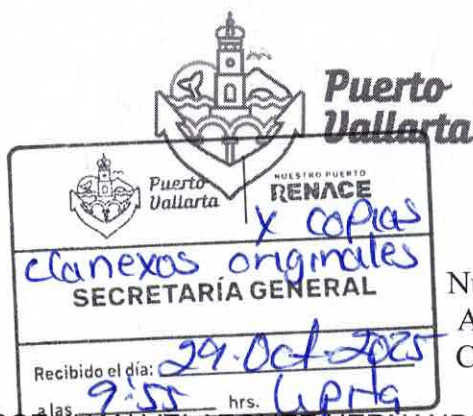
**"2025, Año de la Eliminación de la Transmisión Materno Infantil de Enfermedades Infecciosas"**

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

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

C.c.p./Archivo





Número de Oficio: COMUR/3027/2025  
Asunto: Expedientes para revisión.  
Colonia: **Chula Vista**

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 **Chula Vista** 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 571 Z1 P4/4
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 Chula Vista
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/Aleli



SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN

Puerto Vallarta, Jalisco, a 5 días del mes de Junio de 2019

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 "Chula vista".

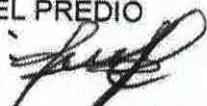
A efecto de acreditar la titularidad del predio, me permito anexar una copia simple de mi identificación, y una copia del Título de Propiedad y/o de la Escritura Pública N° 000000001663 de fecha 7 febrero 2003, protocolizada por Humberto Montano Perez de la municipalidad de Guadalupe, Jalisco, con una extensión superficial aproximada de 14,863.01 m<sup>2</sup>.

Cabe hacer notar el asentamiento urbano "Chula vista" tiene una antigüedad aproximada de 10 años y cuenta con un total de        lotes fraccionados.

Teléfono: 322 127 49 36.

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

  
Juan Manuel Estrada Gonzalez

Nombre y Firma





# TITULO DE PROPIEDAD

No. **000000001663**

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. **571 Z1 P4/4**,

DEL EJIDO **IXTAPA**,  
MUNICIPIO DE **PUERTO VALLARTA**,  
ESTADO DE **JALISCO**, CON SUPERFICIE DE **1 - 48 - 63.01** HA.,  
**UNA HECTAREAS, CUARENTA Y OCHO AREAS, SESENTA Y TRES PUNTO CERO**  
**UNA CENTIAREAS.**

CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

**CORPACERTIFICADA**  
ESTE 247.84 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 572.  
SUR 43.62 MTS. CON PARCELA 677.  
SUROESTE 226.05 MTS. CON PARCELA 677.  
NOROESTE 105.03 MTS. CON AREA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ZONA 5.  
=====

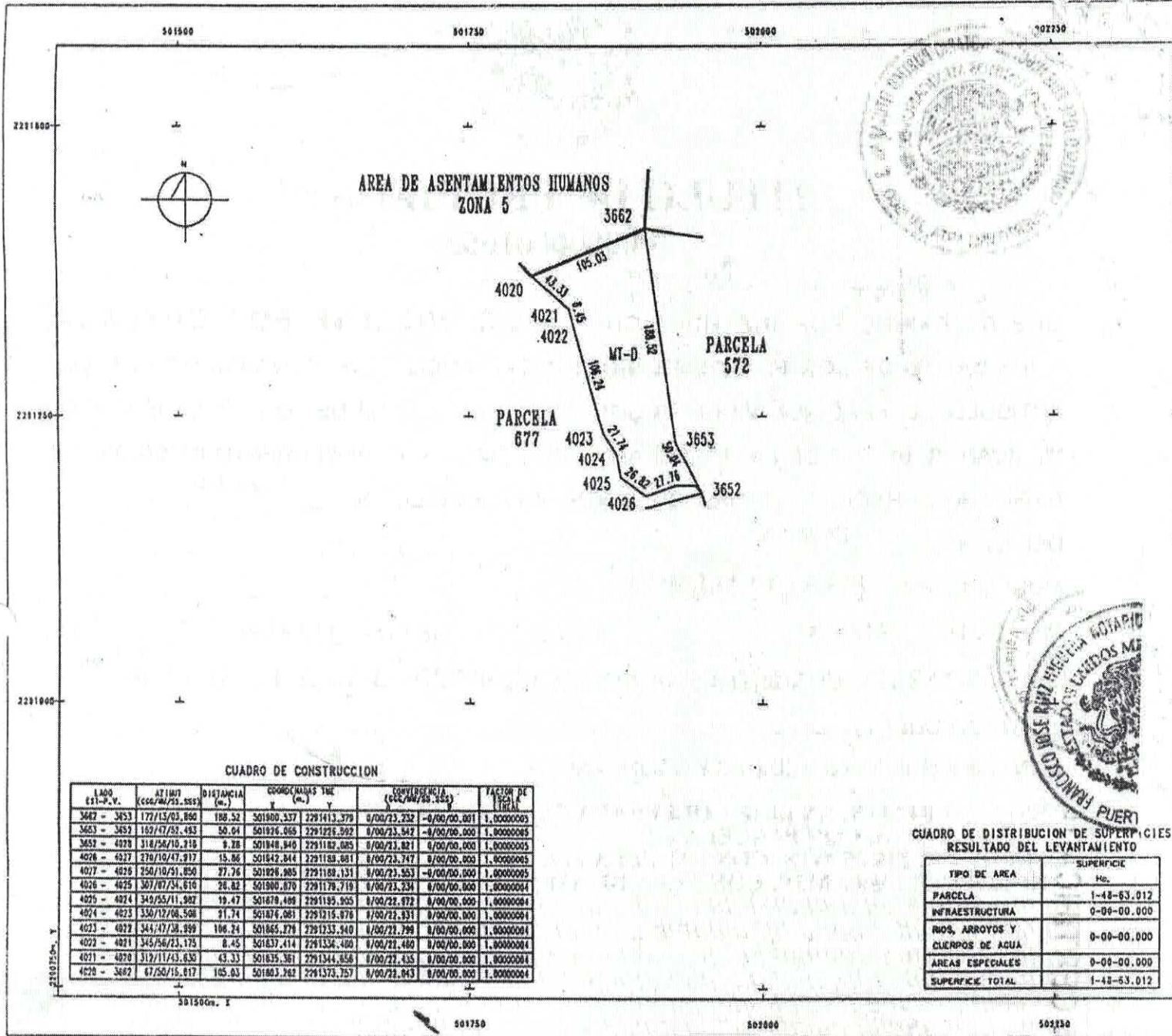


EN FAVOR DE **ESTRADA GONZALEZ JUAN MANUEL**  
DE **54** AÑOS, ORIGINARIO DE **IXTAPA, PUERTO VALLARTA, JALISCO**  
ESTADO CIVIL **CASADO**, OCUPACION **AGRICULTOR**  
CON DOMICILIO EN **N.HEROES 155, IXTAPA, PTO.VALLARTA, JAL.**  
DE CONFORMIDAD CON **ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA**  
**28 DE MAYO DE 2000**

EN CONSECUENCIA, SE CANCELA LA INSCRIPCION QUE OBRA EN EL FOLIO **14FD00116653**, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICION DEL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

**GUADALAJARA, JAL.** **07** **FEBRERO** **2003**  
DE \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_  
  
**DELEGACION**  
**GUADALAJARA, JALISCO**  
**LIC. HUMBERTO JAVIER MONTERO PEREZ** No. **D 42978**





“En los términos de los artículos 84 y 86 de la Ley Agraria, para la primera enajenación de la propiedad amparada por este Título deberá respetarse el derecho del tanto y que dicha venta se efectúe cuando menos al precio de referencia que establezca la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales o cualquier institución de crédito. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 87 y 89 de la Ley Agraria y 47 de la Ley General de Asentamientos Humanos, de encontrarse la propiedad ubicada en el área de crecimiento de un centro de población, su incorporación al desarrollo urbano deberá 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.”



110  
0018  
0111



DIRECCION DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

OFICINA: 12

GOBIERNO  
DE JALISCO  
PODER EJECUTIVO  
SECRETARIA GENERAL

El presente documento fue presentado para su registro a las 09:00 horas del día 13 de MARZO de 2003, y a las 09:01 horas del día 13 de MARZO de 2003, mediante su incorporación bajo documento número 50 folios del 100 al 101 del libro 323 de la sección INMOBILIARIA de ésta Oficina, 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:

ESTRADA GONZALEZ JUAN MANUEL

CON NUMERO DE ORDEN: 65487

EL TITULO DE PROPIEDAD DE ORIGEN PARCELARIO No. 1663 EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y ARTICULOS 81 Y 82 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



*Martin Rosales Cisneros*  
DG/0052/2003

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

EXENTA

por \$



H100



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS  
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



Registro Público de la  
Propiedad y de Comercio  
SECRETARÍA GENERAL DE GOBIERNO



082168

Jalisco  
GOBIERNO DEL ESTADO

CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES  
ANTECEDENTE REGISTRAL

Ingreso 22/05/2019 16:11 3368 Folio 4004954 Prelación 22/05/2019 13:50:01 256283

Datos de registro

LIBRO 323 SECCION INMOBILIARIA OFICINA 12 DOCUMENTO 50 ORDEN 65487., FECHA DE REGISTRO 13-MAR-03

Propietario

JUAN MANUEL ESTRADA GONZALEZ

% Dom. Directo % Usufructo  
100 100

En la ciudad de PUERTO VALLARTA, JALISCO

a las 17:37 del 22 de MAYO de 2019

Certifica

Que habiendo investigado en los archivos de esta institución, por un lapso correspondiente a los últimos 20 años anteriores a la fecha sobre

Lote --- Manzana ---

C.P. ---

Ubicación

PARCELA 571 Z1 P4/4 DEL EJIDO IXTAPA, EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO.

Estado JALISCO Municipio PUERTO VALLARTA

Superficie 1-48-63.01 HAS

Medidas y linderos

AL ESTE: EN 247.84 M EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 572.- AL SUR: EN 43.62 M CON PARCELA 677.- AL SUROESTE: EN 226.05 M CON PARCELA 677.- AL NOROESTE: EN 105.03 M CON AREA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ZONA 5.

Cuyos antecedentes registrales son los arriba indicados.

En cuanto a los gravámenes reporta lo siguiente :

No Reporta Gravamen

En cuanto a limitaciones de dominio reporta lo siguiente :

No reporta limitaciones

Solicitante JUAN MANUEL ESTRADA GONZALEZ

Recibo de pago 43612547

Revisó y elaboró JOSEFINA RAMOS TAPIA



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



No. DE OFICIO: TSPVR/CAT/0928/2019

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.

**HACE CONSTAR**

Que: **EL C. JUAN MANUEL ESTRADA GONZALEZ**, tiene registrado un predio rustico, ubicado en **CALLE GUAMUCHIL S/N**, identificado como **PARCELA 571 Z1 P4/4**, en la colonia **CHULAVISTA** de la Delegación de **IXTAPA** de esta municipalidad, registrado en cuenta predial No. **7665**, con clave catastral **067-01-0001-005-995-00001-00-0000**, con un valor fiscal de **\$3'121,232.10** tasa **0.20** al millar, con una superficie de **01-48-63.01** Has., acreditando la propiedad mediante Título de Propiedad No. **1663** de fecha **07 de Febrero del 2003**, expedido por el Lic. Humberto Javier Montero Pérez, Delegado del Registro Agrario Nacional, de Guadalajara, Jalisco, registrada en comprobante catastral **4826/19**, con las siguientes medidas y linderos descritos en el Título de propiedad antes mencionado, como sigue:

**AL ESTE:** En 247.84 mts. en línea quebrada con parcela 572.  
**AL SUR:** En 43.62 mts. con parcela 677.  
**AL SUROESTE:** En 226.05 mts. con parcela 677.  
**AL NOROESTE:** En 105.03 mts. con área de asentamientos humanos zona 05.

**DATOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD**, respecto al Título de Propiedad No. 1663 de fecha 7 de febrero de 2003, como sigue:

**DOCUMENTO:** 50 **FOLIOS:** DEL 100 AL 101 **LIBRO:** 323 **SECCION:** INMOBILIARIA

**No. DE ORDEN:** 65487

**LOS MOVIMIENTOS HISTORICOS, SON COMO SIGUEN:**

En comprobante 4826/19 se registró traslado de la cuenta 155393 urbana a la cuenta 7665 sector rustico por avalúo técnico, en base al acuerdo de cabildo No. 940-2012 de fecha 15 de Septiembre del 2012 y Título de Propiedad No. 1663 de fecha 07 de Febrero del 2003, con efectos del 1er. bimestre del 2019, 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. JUAN MANUEL ESTRADA GONZALEZ**.

**ATENTAMENTE**  
"2019, AÑO DE LA IGUALDAD DE GENERO EN JALISCO"  
PUERTO VALLARTA JALISCO, A 30 DE MAYO DEL 2019

  
**LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO**  
SUBDIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

PAGO LOS DERECHOS CON RECIBO OFICIAL No. V 2770702 FOLIO 14558.

C.p. archivo.

DGS/sj/orc.

Av. Mezquitla #604, 1er. Piso  
Col. Portales C.P. 48315



**El Puerto  
que Queremos**

01 (322) 178 8000  
Ext 1106 | 1175



NO. DE EXPEDIENTE:

2799/19

OFICIO:

DDUMA/JRG/5355/21

ASUNTO:

ESTUDIO Y OPINIÓN DE LOS  
ELEMENTOS TÉCNICOS,  
ECONÓMICOS Y SOCIALES PARA EL  
ASENTAMIENTO HUMANO  
"CHULA VISTA"

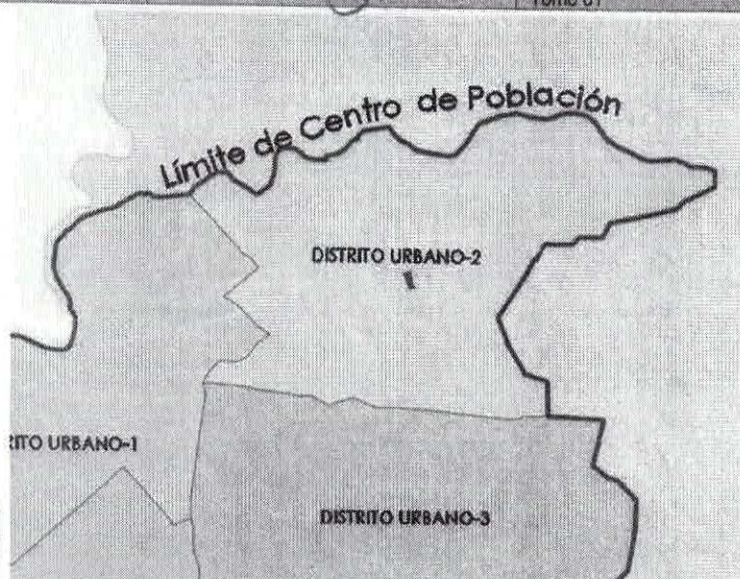
**Arq. Luis Ricardo Huaracha Gutiérrez.**  
**Secretario Técnico de la COMUR.**  
Presente.

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 **Chula Vista** ubicado en la Parcela **571 Z1 P4/4 del Ejido Ixtapa**, 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 **Chula Vista** ubicado en la Parcela **571 Z1 P4/4 del Ejido Ixtapa**, 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:                             | Chula Vista                  | Solicitud de Regularización                       |
| Antigüedad del asentamiento humano:                         | 12 años.                     | Solicitud de Regularización                       |
| Superficie aproximada del predio:                           | 14,463.01 m2. Aprox          | Título de Propiedad 01863                         |
| Superficie según proyecto:                                  | 14,841.88m2. Aprox           | Proyecto definitivo de urbanización               |
| Número de Lotes de acuerdo a proyecto:                      | 55                           | Proyecto definitivo de urbanización               |
| Lotes ocupados:                                             | 27                           | Visita de Campo                                   |
| Área de cesión para destino requerida:                      | 2,374.70 m2. (16%)           | Código Urbano                                     |
| Área de cesión para destino en proyecto:                    | 1,223.54 m2. (8.24%)         | Proyecto definitivo de urbanización               |
| Superficie de infraestructura básica o equipamiento urbano: | 1,192.32 m2. (8.03%)         | Proyecto definitivo de urbanización               |
| Área de afectaciones:                                       | N/A                          | Proyecto definitivo de urbanización               |
| UBICACIÓN:                                                  |                              | FUENTE                                            |
| Localización:                                               | Parcela 571 Ejido Las Juntas | Título de Propiedad 01863                         |
| Plan Parcial:                                               | DISTRITO URBANO 3            | Gaceta Mpal. Año 3 Núm. 18 Extraordinaria Tomo 01 |



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



**El Puerto  
Que Queremos**

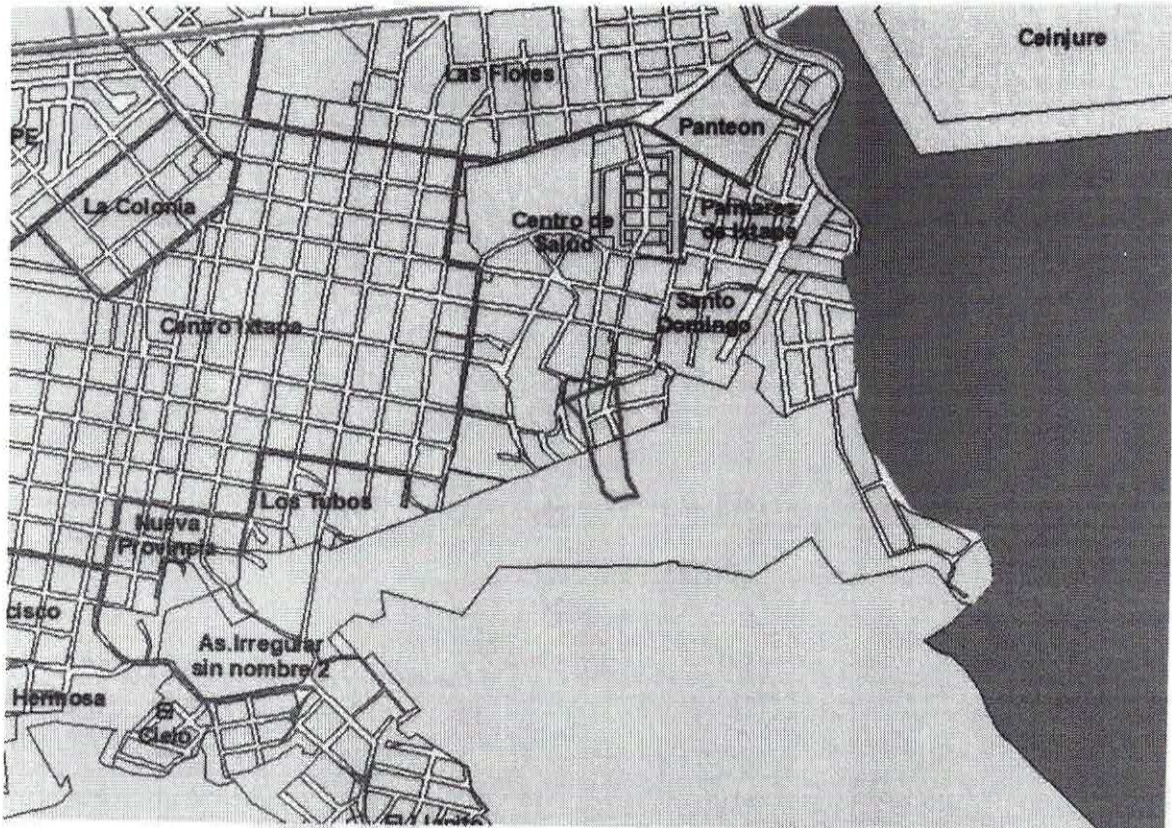
01 (322) 226 8080  
Ext. 1230



Clasificación de áreas:

Área Urbanizada

PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 2



Uso de suelo actual:

Habitacional Bajo (H2)

PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 2



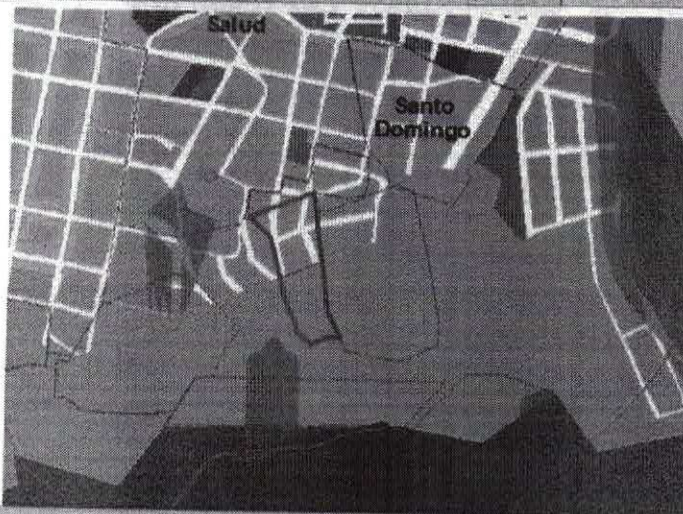


**CONFORMACIÓN DEL SUELO**

**FUENTE**

|                                                                                     |                                 |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Topográficos:</b>                                                                | Pendientes del 3% al 15% Aprox. | PROGRAMA MUNICIPAL PV |
|  |                                 |                       |

|                                    |                                                     |                            |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Hidroológicos:</b>              | Cuenca Río Piñal RH13Ac                             | PROGRAMA MUNICIPAL PV      |
| <b>Riesgos o Vulnerabilidades:</b> | No se identifican riesgos naturales                 | ATLAS DE RIESGOS MUNICIPAL |
| <b>Geología y Edafología:</b>      | Suelo apto para la construcción y desarrollo urbano | PROGRAMA MUNICIPAL PV      |



**ZONAS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN:**

**FUENTE**

Protección al equilibrio ecológico:

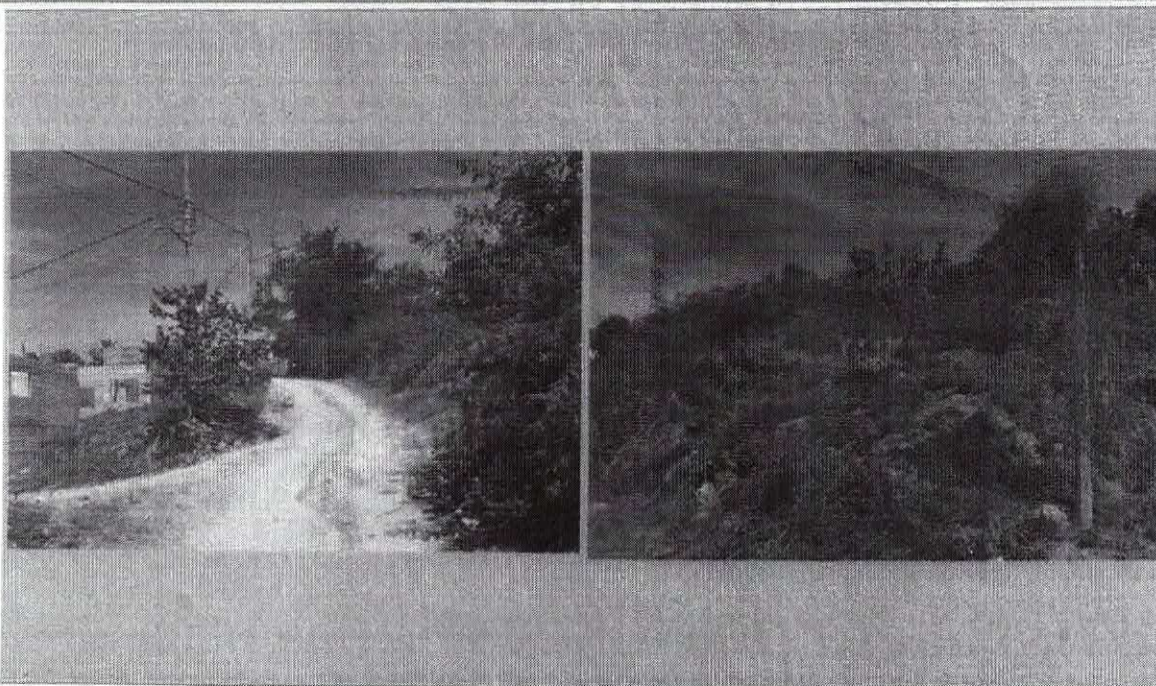


PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3

POLÍTICA DE CRECIMIENTO







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

| SERVICIOS PÚBLICOS:                  |                                                                   | FUENTE                            |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Recolección de Basura:               | Con cobertura                                                     | DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO |
| Alumbrado Público:                   | No se observa                                                     | DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO |
| Mantenimiento de vialidades:         | Terracería                                                        | DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO |
| Mantenimiento de parques y jardines: | No se observa                                                     | DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO |
| Seguridad pública:                   | Con cobertura                                                     | DESARROLLO SOCIAL/VISITA DE CAMPO |
| Equipamiento urbano:                 | Cobertura de:<br>Salud y Asistencia Social<br>Educación y Cultura | PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 2    |

| OBRAS DE URBANIZACIÓN:                               |                            | FUENTE                            |
|------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| Red de abastecimiento de agua potable:               | Con cobertura              | PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 2    |
| 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 |



**El Puerto  
Que Queremos**

01 (322) 226 8080  
Ext. 1230



**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 procedimental y ejecutivo en dicha materia.
- II. En lo referente a la identificación del predio, se acredita la posesión de la superficie total del proyecto a regularizar señalando claramente la lotificación y sus linderos.
- III. Que de acuerdo a lo establecido en el Código Urbano para el Estado de Jalisco en su artículo 178 la superficie de 1,192.32 m2 considerada como restricción por paso de infraestructura eléctrica se suma a la superficie destinada para área de cesión para destino, garantizando de esta manera el porcentaje mínimo de 16% para área de donación.
- IV. Que de conformidad al art. 14 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, el predio se encuentra contemplado dentro del Plan Parcial Distrito Urbano 2 como Área Urbanizada con un uso de suelo Habitacional Bajo 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 cumplimenta 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 “Chula Vista” 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, 20 de agosto de 2021.



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





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 "CHULA VISTA", 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 07 de febrero de 2003 se tiene por emitido **Título de Propiedad** N°. 000000001663 por el Registro Agrario Nacional RAN, suscrito por el Lic. Humberto Javier Montero Pérez en su calidad de Delegado, por instrucciones del C. Vicente Fox Quesada Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, que expresa textual entre otras cosas:

"QUE AMPARA LA PARCELA N°. 571 Z1 P4/4, DEL EJIDO IXTAPA, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, ESTADO DE JALISCO, CON SUPERFICIE DE 1-48-63.01 HA.....(continúa redacción).  
A FAVOR DE ESTRADA GONZALEZ JUAN MANUEL, DE 54 AÑOS, ORIGINARIO DE IXTAPA, PUERTO VALLARTA, JALISCO, ESTADO CIVIL CASADO, OCUPACIÓN AGRICULTOR, CON DOMICILIO EN N. HEROES 155, IXTAPA, PUERTO VALLARTA, JAL.....(continúa redacción)."

- II. El 22 de mayo de 2019 se expide **Certificado de Existencia o Inexistencia de Gravámenes** por el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, de la Secretaría General de Gobierno de Jalisco, suscrito por el Lic. Hugo Alberto Robles Cibrian, en su calidad de Jefe de la Unidad Departamental, que expresa textual entre otras cosas:

"Prelación: 22/05/2019 13:50:01 256283; Datos de registro: LIBRO 323 SECCION INMOBILIARIA OFICINA 12 DOCUMENTO 50 ORDEN 65487, FECHA DE REGISTRO 13-MAR-03; Propietario: JUAN MANUEL ESTRADA GONZÁLEZ; En la ciudad de PUERTO VALLARTA, JALISCO a las 17:37 del 22 de MAYO de 2019; Certifica: Que habiendo investigado en los archivos de esta institución, por un lapso correspondiente a los últimos 20 años anteriores a la fecha sobre Lote: ---; Manzana: ---; Ubicación: PARCELA 571 Z1 P4/4, DEL EJIDO LAS PALMAS, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, ESTADO DE JALISCO. Estado: JALISCO; Municipio: PUERTO VALLARTA; Superficie: 1-48-63.01 HAS; Cuyos antecedentes registrales son los arriba indicados. En cuanto a los gravámenes reporta lo siguiente: No reporta Gravamen; En cuanto a limitaciones de dominio reporta lo siguiente: No reporta limitaciones".

- III. El 30 de mayo de 2019 se emite **Certificado Catastral con Historia** bajo oficio N°. TSPVR/CAT/0928/2022, 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. JUAN MANUEL ESTRADA GONZÁLEZ, tiene registrado un predio rustico, ubicado en CALLE GUAMUCHIL S/N, identificado como PARCELA 571, Z1, P4/4, en la colonia CHULAVISTA de la Delegación de IXTAPA de esta municipalidad, registrado en cuenta predial N°. 7665, con clave catastral 067-01-0001-005-995-00001-00-0000, con un valor fiscal de \$3'121,232.10 tasa 0.20 al millar, con una superficie de 01-48-63.01 Has.....".

- IV. El 05 de junio de 2019 se suscribe **Solicitud de Regularización** por el C. Juan Manuel Estrada González en su carácter de titular original del predio donde se ubica el fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "CHULA VISTA", 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.



V. El 20 de agosto de 2021 se tiene por emitido bajo oficio DDUMA/JRG/5355/21, **Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales** signado por el Arq. José Fernando López Márquez con el carácter de Director de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco; respecto del fraccionamiento irregular denominado "**CHULA VISTA**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, del Estado de Jalisco, anexando el documento de inspección física correspondiente, del que se transcriben entre otras cosas las siguientes observaciones:

*"Antecedentes:*

*Por escrito recibido el 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 CHULA VISTA ubicado en la Parcela 571 Z1 P4/4 del Ejido Ixtapa, 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:*

*Nombre del asentamiento humano: CHULA VISTA;  
Antigüedad del asentamiento humano: 12 años;  
Superficie aproximada del predio según título de propiedad: 14,463.01 m2 Aprox.;  
Superficie según proyecto: 14,841.88 m2;  
Número de lotes de acuerdo a proyecto: 55;  
Lotes ocupados: 27;  
Área de cesión para destino requerida: 2,374.70 m2 (16.00%);  
Área de cesión para destino en proyecto: 1,223.54 m2 (8.24%);  
Superficie de infraestructura básica o equipamiento urbano: 1,192.32 m2 (8.03%);  
Área de afectaciones: N/A;*

*UBICACIÓN:*

*Localización: Parcela 571 Z1 P1/1 Ejido Las Juntas (Fuente: Título de Propiedad 01663);  
Plan Parcial: DISTRITO URBANO 3 (Fuente: Gaceta Mpal. Año 3 Núm. 18 Extraordinaria Tomo 01);  
Clasificación de áreas: Área Urbanizada (Fuente: PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3);  
Uso de suelo actual: Habitacional Bajo (H2) (Fuente: PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 2).*

*CONFORMACIÓN DEL SUELO:*

*Topográficos: Pendientes del 3% al 15% Aprox. (Fuente: PROGRAMA MUNICIPAL PV);  
Hidrológicos: Cuenca Río Pitillal RH13Ac (Fuente: PROGRAMA MUNICIPAL PV);  
Riesgos o Vulnerabilidades: No se identifican riesgos naturales (Fuente: ATLAS DE RIESGOS MUNICIPAL);  
Geología y Edafología: Suelo apto para la construcción y desarrollo urbano (Fuente: PROGRAMA MUNICIPAL PV);  
ZONAS DE PROTECCIÓN Y PRESERVACIÓN:*

*Protección al equilibrio ecológico: POLITICA DE CRECIMIENTO (Fuente: PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3);  
Preservación Patrimonial: No se identificaron zonas de protección patrimonial (Fuente: PLAN PARCIAL DISTRITO URBANO 3 VISITA A CAMPO);*

*SERVICIOS PÚBLICOS:*

*Recolección de Basura: Con cobertura;  
Alumbrado Público: No se observa;  
Mantenimiento de vialidades: Terracería;  
Mantenimiento de parques y jardines: No se observa;  
Seguridad pública: Con cobertura;  
Equipamiento urbano: Cobertura de: Salud y Asistencia Social Educación y Cultura.*

*OBRAS DE URBANIZACIÓN:*

*Red de abastecimiento de agua potable: Con cobertura;  
Red de alcantarillado sanitario: No se observa;  
Sistema de drenaje pluvial: 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 "CHULA VISTA" 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 **"CHULA VISTA"**, ubicado en el municipio de Puerto Vallarta del Estado de Jalisco, con extensión superficial de 14,463.01 m2, promovido por el C. Juan Manuel Estrada González titular original del predio donde se ubica el fraccionamiento irregular denominado **"CHULA VISTA"**, 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 Secretaria Técnica de dicho órgano colegiado, según se da cuenta en el Acta Constitutiva correspondiente.
- VIII. Con fecha 04 de mayo de 2022 se tiene por publicada **Gaceta Municipal Puerto Vallarta**, Año 1/Número 2/Ordinaria, página 240, órgano oficial de comunicación del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, conteniendo escrito respecto al inicio del procedimiento de regularización del fraccionamiento irregular denominado **"CHULA VISTA"**, ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, en el Estado de Jalisco, con superficie total aproximada de: 14,463.01 m2.
- 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 2022, el resumen impreso por el cual se da a conocer el Inicio del Procedimiento de Regularización, entre otros el del asentamiento humano irregular denominado **"CHULA VISTA"**, ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.
- X. Con fecha 06 de diciembre de 2022 bajo oficio de la COMUR: 0104/2022, 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 **"CHULA VISTA"**, 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: 2799/19, 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/0131/2023, 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 **"CHULA VISTA"**, ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para



lo cual envía el expediente respectivo de COMUR: 2799/19, documentación que obra en el expediente de PRODEUR número: VTA-16/2023.

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

### CONSIDERANDOS

- I. La Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco expedida el día 11 de septiembre del año 2014 por el H. Congreso del Estado de Jalisco mediante Decreto número 24985/LX/14, y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el día 09 de octubre del mismo año, misma que entró en vigor al día siguiente de su publicación, consigna en su Artículo 1, Fracción III, que es de orden público e interés social y tiene por objeto: *"Establecer las bases generales para realizar la regularización de asentamientos humanos en predios o fraccionamientos de propiedad privada, y su integración a la infraestructura y servicios públicos"*.
- II. El Artículo 13, fracciones I y II de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, dispone que el procedimiento de regularización tiene por objeto el reconocer y documentar los derechos de dominio a favor de los titulares de predios, fraccionamientos, como son: *I.- Los predios o fraccionamientos en régimen de propiedad privada en los que existan asentamientos humanos, respecto de los cuales se carezca del documento que permita acreditar su titularidad; y II. Los inmuebles comprendidos en las áreas de aplicación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano, localizados en las áreas de beneficio, afectación; regularización o renovación urbana que determine el Ayuntamiento"*
- III. Que la instalación de la Comisión Municipal de Regularización COMUR de Puerto Vallarta, Jalisco, se acredita debidamente mediante **Acta Constitutiva** de fecha **12 de noviembre de 2021**, de conformidad a los Artículos 5 fracción I y 9 de la citada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos para el Estado de Jalisco.
- IV. La solicitud presentada ante la Procuraduría de Desarrollo Urbano para que emita el Dictamen de Procedencia de la Acción de Regularización, signada por la Secretaria Técnica de la Comisión Municipal de Regularización COMUR de Puerto Vallarta, Jalisco, así como el Estudio, Análisis y Resolución de la Comisión Municipal de Regularización, en el que se acuerda hacer la petición de Dictamen de Procedencia, dan cumplimiento a los Artículos 11, fracción IV y 20 fracción II, de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
- V. El inicio del procedimiento administrativo de regularización ha quedado debidamente solventado con la solicitud dirigida a la Comisión Municipal de Regularización COMUR, firmada por el apoderado legal del titular original del predio donde se ubica el fraccionamiento objeto de regularización, tal como se describe en los antecedentes del presente Dictamen, de conformidad con los Artículos 15 y 17, de la citada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el 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 en el 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 "**CHULA VISTA**", el **H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, deberá vigilar el debido cumplimiento de las mismas por parte de quien promueve la regularización**, mediante cualquiera de las formas previstas en el artículo 24 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
- XI. De igual manera se corresponderá celebrar el convenio de regularización respectivo, entre quien promueve la regularización y el H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, a efecto de establecer y garantizar el **debido cumplimiento de las obligaciones por parte del promovente, tales como pago de créditos fiscales por derechos de urbanización, realización de obras de infraestructura y equipamiento faltantes, incompletas o deficientes en el predio**, a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social, en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 25 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos.
- XII. Se advierte que el presente dictamen emitido por esta autoridad, ha sido conforme al análisis de la información oficial contenida en la documentación proporcionada por la autoridad municipal, bajo su más estricta responsabilidad, deslindándose este organismo público de la veracidad del contenido de los documentos que se acompañan y se describen en el cuerpo del presente instrumento.



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

### DICTAMEN

- I. La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco es competente para emitir el Dictamen de Procedencia relativo a la acción urbanística por objetivo social y de mejoramiento urbano para la regularización y titulación de fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares en predios o lotes de propiedad privada en el Estado de Jalisco, según las facultades que le otorgan los artículos 4, 8, 11, 20 y 21 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco emitido por el H. Congreso del Estado, publicado en el periódico oficial "El Estado De Jalisco" con fecha 9 de octubre de 2014.
- II. Toda vez que se realizó una minuciosa valoración de las constancias y documentos que integran el expediente en estudio, y que las mismas son el elemento primordial que fundamenta la presente acción, se desprende que, es jurídica, económica y socialmente factible y procedente la regularización y titulación de los predios urbanos irregulares de propiedad privada en cuestión, en virtud de que cumple con los requisitos exigidos en los artículos 1, 5, 9, 11, 13, 14, 15, 16, 18, 19 y 20 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, emitida por el H. Congreso del Estado.

En consecuencia, esta Procuraduría de Desarrollo Urbano emite el presente dictamen conforme a las siguientes:

### PROPOSICIONES:

**Primera.-** La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco considera que el dictamen solicitado por la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, bajo el expediente de COMUR número: 2799/19, relativo al fraccionamiento irregular denominado "**CHULA VISTA**", 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 "**CHULA VISTA**", 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

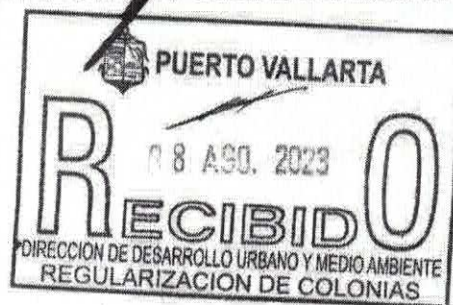
Guadalajara, Jalisco, 19 de julio de 2023

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



Mtro. Carlos Romero Sánchez  
Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco

CRS/JCR/JRME/MFL







**Puerto  
Vallarta**

**COMUR**  
Comisión Municipal de Regularización

DICTAMEN DE COMUR  
Expediente: 2799/2019  
N° de Oficio de la COMUR: 0166/2025  
Asentamiento Humano "Chula Vista".

**APROBACION DEL DICTAMEN DE PROCEDENCIA DEL PREDIO URBANO DENOMINADO "CHULA VISTA" UBICADO EN EL EJIDO DE IXTAPA 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. **Juan Manuel Estrada González** para dar inicio al procedimiento administrativo de regularización del predio urbano "**Chula Vista**", ubicado en el Ejido de Ixtapa del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una extensión superficial de **14,863.01 m<sup>2</sup>** con las siguientes medidas y colindancias:

**Al Este:** 247.84 MTS. En línea quebrada con parcela 572.

**Al Sur:** 43.62 MTS. Con parcela 67.

**Al Suroeste:** 226.05 MTS. Con parcela 677.

**Al Noroeste:** 105.03 MTS. Con área de asentamientos humanos zona 5.

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

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

4. Que el 19 de julio 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. **Juan Manuel Estrada González** 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 "**Chula Vista**", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 1 de 3





Puerto  
Vallarta

**COMUR**  
Comisión Municipal de Regularización

DICTAMEN DE COMUR  
Expediente: 2799/2019  
N° de Oficio de la COMUR: 0166/2025  
Asentamiento Humano "Chula Vista".

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 "Chula Vista" 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 "Chula Vista", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 2 de 3





**Puerto  
Vallarta**

**COMUR**  
Comisión Municipal de Regularización

DICTAMEN DE COMUR  
Expediente: 2799/2019  
N° de Oficio de la COMUR: 0166/2025  
Asentamiento Humano "Chula Vista".

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. Iroelma 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. Mariana 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 "Chula Vista", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 3 de 3



**PUERTO  
VALLARTA**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

**NUESTRO PUERTO  
RENACE**

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





**Puerto  
Vallarta**  
GOBIERNO MUNICIPAL



**UNIDOS POR LA  
TRANSFORMACIÓN**

**COMUR**  
Comisión Municipal de Regularización

ESTUDIO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE LA COMUR.  
Fraccionamiento "Chula Vista".  
N° de Oficio de la COMUR: 0104/2022

**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 "CHULA VISTA", DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES;**

#### **ANTECEDENTES:**

1. Que el día 5 de junio de 2019 mediante escrito dirigido a la Comisión Municipal de Regularización, el interesado promovente del predio donde se encuentra el fraccionamiento "**CHULA VISTA**" solicita la regularización y titulación de la parcela, 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 certificada del Título de Propiedad **N°000000001663** de fecha 07 de febrero de 2003, por instrucciones del C. Vicente Fox Quesada, presidente de los Estados Unidos Mexicanos, se expide a favor de **JUAN MANUEL ESTRADA GONZALEZ** la totalidad del predio rustico, conocido como "**CHULA VISTA**", parcela **571 Z1 P4/4** del ejido de las Ixtapa con una superficie aproximada de **1-48-63.01 HA.**
3. Que la parcela objeto de Regularización cuenta con una superficie de **14,863.01 M2** y se conforma con las medidas y linderos que a continuación se describen: **Al Este: 247.84 MTS.** En línea quebrada con parcela 572. **Al Sur: 43.62 MTS.** Con parcela 67. **Al Suroeste: 226.05 MTS.** Con parcela 677. **Al Noroeste: 105.03 MTS.** Con área de asentamientos humanos zona 5. Parcela identificada y registrada ante Catastro Municipal con la clave catastral numero **067-01-0001-005-995-00001-00-0000.**
4. Que forma parte integrante del expediente, una copia del escrito de fecha 09 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 "**CHULA VISTA**", 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 **20 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 "**CHULA VISTA**", conforme a lo dispuesto en el Artículo 18 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
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

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

Página 1 de 4





**Puerto  
Vallarta**  
Municipio de Jalisco



**UNIDOS POR LA  
TRANSFORMACIÓN**

**COMUR**  
Comisión Municipal de Regularización

ESTUDIO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE LA COMUR.  
Fraccionamiento "Chula Vista".  
N° de Oficio de la COMUR: 0104/2022

septiembre de 2021 se aprueba el inicio del procedimiento de regularización del fraccionamiento "CHULA VISTA" con una superficie aproximada de **14,863.01 M2** y un total de **55** 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 procedimiento de regularización y titulación del fraccionamiento "CHULA VISTA", con una superficie aproximada de **14,863.01 M2** y un total de **55** 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 "CHULA VISTA".

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 denominado "CHULA VISTA" 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.

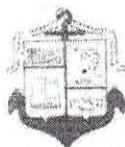
IV. Que conforme lo establece el Artículo 16, fracción II de la multicitada Ley, se acreditó la titularidad del fraccionamiento denominado "CHULA VISTA", con una superficie total aproximada de **14,863.01 M2**, mediante copia del Título de Propiedad **N°000000001663** inscrita en el registro público de la propiedad.

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

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

Página 2 de 4





**Puerto  
Vallarta**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2016-2021



**UNIDOS POR LA  
TRANSFORMACIÓN**

**COMUR**  
Comisión Municipal de Regularización

ESTUDIO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE LA COMUR.  
Fraccionamiento "Chula Vista".  
N° de Oficio de la COMUR: 0104/2022

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.

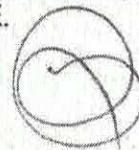
Por lo anteriormente expuesto esta Comisión Municipal de Regularización emite la siguiente:

### **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: 2799/2019, RELATIVO A LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "CHULA VISTA", 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 "CHULA VISTA".

**TERCERO.** - EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 20, FRACCIONES II, DE LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS EN EL ESTADO DE JALISCO. SE ACUERDA SOLICITAR Y REMITIR EL EXPEDIENTE DE LA COMUR NÚMERO: 2799/2019 EN ESTUDIO, A LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO 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 "Chula Vista", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 3 de 4



322 178 8000  
Ext. 1230



Av. Mezquital No. 604,  
Col. Los Portales



www.puertovallarta.gob.mx





**Puerto Vallarta**  
GOBIERNO MUNICIPAL 2021-2024

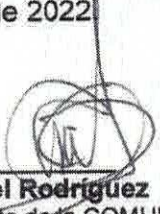



**UNIDOS POR LA TRANSFORMACIÓN**

**COMUR**  
Comisión Municipal de Regularización

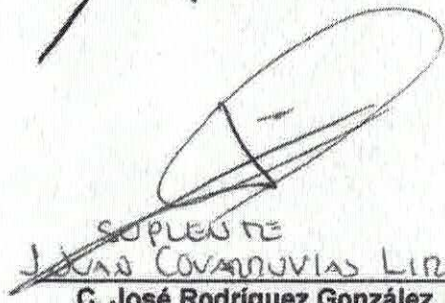
ESTUDIO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN DE LA COMUR.  
Fraccionamiento "Chula Vista".  
N° de Oficio de la COMUR: 0104/2022

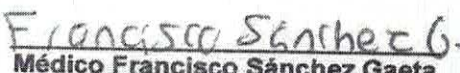
Así lo resolvieron y firman de conformidad los integrantes de la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, a los 6 días del mes de diciembre de 2022.


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

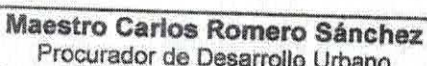
  
**Mtro. Juan Carlos Hernández Salazar**  
Síndico Municipal


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


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

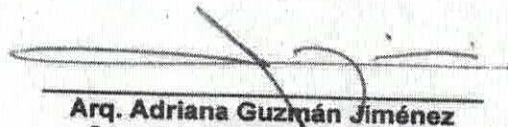
  
**Médico Francisco Sánchez Gaeta**  
Regidor Representante del Partido Verde Ecologista

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

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

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

  
**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 "Chula Vista", ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco.

Página 4 de 4





**Puerto  
Vallarta**

**Dirección de  
Ordenamiento Territorial  
y Desarrollo Urbano**

NO. DE  
EXPEDIENTE:  
OFICIO:  
ASUNTO:

2799/19  
DOTDU/JRG/0041/2025  
DICTAMEN TECNICO  
"CHULA VISTA"

**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 "CHULA VISTA", 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 4090980 es de: 1-48-63.01 has., un hectáreas, cuarenta y ocho áreas, sesenta y tres punto cero una centiárea o 14,863.01 m<sup>2</sup> catorce mil ochocientos sesenta y tres punto cero un metros cuadrados y el área a regularizar según el Proyecto Definitivo es de 14,843.14 m<sup>2</sup> catorce mil ochocientos cuarenta y tres punto catorce 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 identificaron observaciones, el uso predominante del proyecto es Habitacional Bajo (H2), en este también se señalan las "Áreas de Cesión para Destinos (A.C.D.)". Cabe mencionar que el uso de suelo antes mencionado tiene un equivalente al uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (H3-U).
- III. Plano de Vialidades; debidamente requisitado, en este se identifican las vialidades, sus medidas y superficies que conforman a la colonia "Chula Vista".
- 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. Juan Manuel Estrada González en calidad de propietario de la colonia Chula Vista se emite el presente Dictamen Técnico, proponiendo el siguiente punto:

**Único.** – La Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Puerto Vallarta, Jalisco dictamina que el asentamiento humano denominado Colonia Chula Vista, cuenta con el uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (H3-U), que las vialidades cumplen con las dimensiones mínimas indispensables, cuenta con Red de Electrificación con servicio de baja tensión en un 100% y 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 "Chula Vista".

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

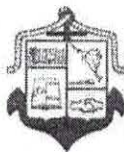


**NUESTRO PUERTO  
RENACE**

Av. Mezquiteal #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



DI-0667/24



Puerto Vallarta



UNIDOS POR LA TRANSFORMACIÓN

Tesorería

DEPENDENCIA: TESORERÍA MUNICIPAL  
OFICIO: TSPVR/0415/2024  
ASUNTO: CÁLCULO CRÉDITOS FISCALES

ARQ. ADRIANA GUZMÁN JIMÉNEZ  
Secretario Técnico de la COMUR  
PRESENTE.

Por medio de la presente le envío un cordial saludo así mismo aprovecho este medio, para dar respuesta a el oficio COMUR/0318/2024, de la colonia denominada "Chula Vista" 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:

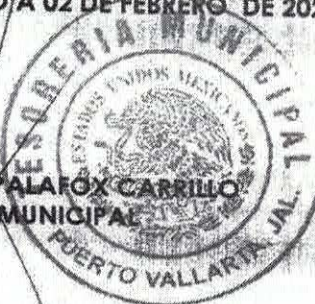
| Artículo                                                                         | Concepto                                                                                                                                                                                                         | Costo por Lotes o m2                                             | Importe       |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------|
| (Artículo 65 sesenta y cinco, Fracción IV (cuarta),                              | Por solicitud de proyecto definitivo de urbanización,                                                                                                                                                            | 14,843.14 M2 por \$ 1.00 (Un peso 00/100 m.n)                    | \$ 14,843.14  |
| (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 14,843.14 metros2  | \$ 474,980.48 |
| (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 52 lotes. | \$ 22,360.00  |

Para tal efecto se remite el presente cálculo correspondiente por una cantidad total de \$512,183.62 (quinientos doce mil ciento ochenta y tres pesos 62/100 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 JESUS PALAFOX CARRILLO  
TESORERO MUNICIPAL



MJPC/KGVM/rt/  
Archivo



OFICIO: COMUR/1575/2024  
ASUNTO: Respuesta a Oficio TSPVR/00415/2024



**C. Juan Manuel Estrada Gonzalez**  
**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 créditos fiscales, de acuerdo al artículo 62 Y 65 de la ley de ingresos 2024 que se describirán en el convenio de obras faltantes para la regularización de la colonia "Chula Vista" que a continuación se describen:

| CONCEPTO                                                                                                                                                                             | COSTO             | RESULTADO    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|
| Por revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción I primera)                                                                               | \$ x 14,843.14 m2 | \$ 14,843.14 |
| 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 14,843.14 m2 | \$474,980.48 |
| 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 52 lotes     | \$ 22,360.00 |
| <b>Subtotal:</b>                                                                                                                                                                     |                   | \$512,183.62 |

(Quinientos doce mil ciento ochenta y tres pesos 62/100 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:

26 abril 24 Recibir Original





- I. 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**

**COMUR**

Comisión Municipal de Regularización

**CONVENIO DE OBRAS FALTANTES  
PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA "COLONIA"  
"CHULA VISTA"**

**Convenio para la regularización, realización de las obras de urbanización faltantes y pago de créditos fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "CHULA VISTA", 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. Juan Manuel Estrada González, en su carácter de propietario, del predio en el cual se encuentra asentada la colonia materia del presente acto, a quien en lo sucesivo se denominará "El Promotor", quienes manifiestan expresamente su voluntad de celebrar el presente CONVENIO, de conformidad con los siguientes antecedentes, declaraciones y cláusulas:**

**Antecedentes:**

- 1.- Que el día 09 de noviembre de 2024, se instaló la **Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco**; que tiene como función la regularización de colonias o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada.
- 2.- Que la colonia denominada "**Chula Vista**", cuenta con una superficie a regularizar de **14,863.01 m<sup>2</sup>**; catorce mil ochocientos sesenta y tres punto cero uno metros cuadrados, se localiza en el Distrito Urbano 2 del municipio de Puerto Vallarta, perteneciente al ejido Ixtapa, en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que ampara el título de propiedad Número 000000001663 mil seiscientos sesenta y tres, en el que se manifiesta la propiedad a favor del **C. Juan Manuel Estrada Gonzalez**, de la parcela N<sup>o</sup>571 Z1 P4/4 del ejido Ixtapa, del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, cuya superficie es de 1-48-63.01 has., una hectárea, cuarenta y ocho áreas, sesenta y tres punto cero un centiáreas; 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 19 diez y nueve de julio de 2023 dos mil veintitrés, emitió el **dictamen de procedencia** de la acción de regularización de la colonia "**Chula Vista**", 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 "**Chula Vista**" emitido por la Comisión Municipal de Regularización el día 18 dieciocho de marzo de 2025 dos mil veinticinco.
- 4.- Que el día 10 diez de julio de 2025 dos mil veinticinco, la secretaría técnica de la comisión municipal de regularización (COMUR), realizó el inventario de los espacios públicos y obras de infraestructura y equipamiento urbano en la colonia "**CHULA VISTA**", 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) Red de alcantarillado sanitario b) Aprovechamiento de agua potable, mediante hidrantes localizados en una de las esquinas; los adquirientes de los lotes de la colonia "**Chulavista**", 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 06 seis de marzo de 2025 dos mil veinticinco, la Dirección de Ordenamiento territorial y Desarrollo Urbano, emitió el dictamen técnico mediante el cual autorizó el proyecto definitivo de urbanización de la colonia denominada "Chula Vista", 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 articulo 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 secretaria 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 14,843.14 m2 | \$14,843.14  |
| 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 14,843.14 m2 | \$474,980.48 |
| Por la Licencia de subdivisión, lotificación y constitución de régimen de condominio; por cada unidad resultante: (artículo 65 sesenta y cinco, fracción V quinta, habitacional alta). | x 52 lotes     | \$22,360.00  |
| Subtotal:                                                                                                                                                                              |                | \$512,183.62 |

(quinientos doce mil ciento ochenta y tres 62/100m.n.)

7.- Mediante oficio **1575/2024** de fecha 19 diez y nueve de abril de 2024 dos mil veinticuatro, se le dio a conocer a "El Promotor", la propuesta de deducciones y descuentos a los créditos fiscales, señaladas en el punto número 6 del presente capitulo; 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 \$256,091.81 (doscientos cincuenta y seis mil noventa y uno pesos





**Puerto  
Vallarta**

**COMUR**

Comisión Municipal de Regularización

81/100m.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 02 dos de mayo de 2024 dos mil veinticuatro, "**El Promotor**", ingresó una propuesta dirigida al **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 \$ 256,091.81 (doscientos cincuenta y seis mil noventa y un pesos 81/100m.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 dicha cantidad en un lapso de 24 meses, con pagos parciales mensuales de \$10,670.50 (diez mil seiscientos setenta pesos 50/100 M.N.) Comenzando a partir de 30 días después de la firma del acuerdo de regularización.*

**9.-** En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176, fracción I, del Código Urbano para el estado de Jalisco, que establece las disposiciones sobre las superficies de las áreas de cesión para destinos, LAS PARTES acuerdan reservar el 16% de la superficie total del predio objeto de regularización. Conforme al **proyecto definitivo de urbanización aprobado por la autoridad competente**, dicho porcentaje corresponde un dieciséis punto veintisiete por ciento (16.27%) de la superficie total a regularizar. Según el proyecto definitivo de urbanización aprobado, se dejará un 16.27%, donde un 8.24% (ocho punto veinticuatro por ciento) corresponde al área de cesión para destinos EV-V1 con una superficie de 1,223.52 m<sup>2</sup>, 8.03% (ocho punto cero tres por ciento) corresponde a la afectación por CFE con una superficie de 1,192.31m<sup>2</sup>.

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 182 párrafo segundo del Código Urbano, los predios que resulten afectados por áreas de restricción originadas por el paso de infraestructura y sus instalaciones, donde se pretenda llevar a cabo una acción urbanística, según se especifique en el proyecto definitivo de urbanización. En lo dispuesto de lo dispuesto en el mencionado Código Urbano para el Estado de Jalisco.

**Declaraciones:  
Declara "El Municipio"**

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

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





**Puerto  
Vallarta**

**COMUR**

Comisión Municipal de Regularización

### **Declara "El Promotor"**

I.- El C. **Juan Manuel Estrada Gonzalez** en su carácter de propietario legal del predio que ampara el título de propiedad Número 000000001663, quien se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con clave del lector ESGN48061214H700, 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 Col. Centro Ixtapa CP. 48280, en Puerto Vallarta, Jalisco.

II.- Que cuenta con un poder general judicial para pleitos y cobranzas, actos de administración y actos de dominio limitado de la parcela N° 571 Z1 P4/4 del Ejido Ixtapa, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 14,863.01 M2 setenta mil doscientos setenta y cinco punto noventa y cinco metros cuadrados, según consta el título de propiedad N°000000001663 mil seiscientos sesenta y tres de fecha 28 veintiocho de mayo de 2000 dos mil, mismo que se encuentra debidamente registrado, mediante su incorporación bajo documento de primera inscripción con Folio Real 4004954 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 **"Chula Vista"** ocupa una superficie a regularizar de 14,843.140 M2 catorce mil ochocientos cuarenta y tres punto ciento cuarenta metros cuadrados, superficie determinada en el proyecto definitivo de urbanización de acuerdo con el levantamiento topográfico que obra en el expediente.

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

V.- Manifiesta que renuncia en forma voluntaria a cualquier derecho que pudiera corresponder por cada uno de los lotes correspondientes al proyecto definitivo de urbanización y que forman parte de la colonia motivo de regularización, asimismo declara que no tiene ningún inconveniente en que los poseedores y que conforman la acción urbanística por objetivo social denominada **"Chula Vista"**, 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, **"Chula Vista"**, convertido en una **Acción Urbanística por Objetivo Social**, en congruencia con el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano de fecha 19 diez y nueve de julio de 2023 dos mil veintitrés, siendo ratificado mediante el Dictamen que declara la procedencia de regularización del fraccionamiento **"Chula Vista"**, emitido por la comisión municipal de regularización el 18 dieciocho de marzo de 2025 dos mil veinticinco, 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**





**Puerto  
Vallarta**

**COMUR**

Comisión Municipal de Regularización

**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 Promovente" se obliga a transmitir a "El Municipio" mediante escritura pública la superficie de **1,223.52 m<sup>2</sup>** mil doscientos veintitrés punto cincuenta y dos metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de **4,426.40 m<sup>2</sup>** cuatro mil cuatrocientos veintiséis punto cuarenta metros cuadrados, de vialidades identificadas en el proyecto definitivo como las calles:

1. **VL-1/GUAMUCHIL – TRAMO 1:** con una superficie de 1,283.01 m<sup>2</sup>.
2. **VL-1/GUAMUCHIL – TRAMO 2:** con una superficie de 781.69 m<sup>2</sup>.
3. **VL-2/MANGO – TRAMO 1:** con una superficie de 622.79 m<sup>2</sup>.
4. **VL-2/MANGO – TRAMO 2:** con una superficie de 632.43 m<sup>2</sup>.
5. **VL-3/JUAREZ:** con una superficie de 654.47 m<sup>2</sup>.
6. **VL-4/ARRAYAN:** con una superficie de 452.01 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 artículos 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 \$256,091.81 (doscientos cincuenta y seis mil noventa y un pesos 81/100) 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 **1,223.52 m<sup>2</sup>** mil doscientos veintitrés punto cincuenta y dos metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de **1,192.31 m<sup>2</sup>** mil ciento noventa y dos punto treinta y un 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





**Puerto  
Vallarta**

**COMUR**

Comisión Municipal de Regularización

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 regularizada la colonia "Chula Vista", 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 "Chula Vista", se compromete a girar oficio al Registro Público de la Propiedad y Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, para efecto de que la colonia quede inscrita como área de urbanización progresiva y se realice la inscripción individual de los lotes, debiendo cubrir el pago que se genere, los poseedores de lotes por conducto de "El Promotor".

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

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

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

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

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

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







**Puerto  
Vallarta**

**COMUR**

Comisión Municipal de Regularización

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"**

**C. Juan Manuel Estrada González**  
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 la colonia Chula Vista.



**PUERTO**

**NUESTRO PUERTO**

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



