

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

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

INICIATIVA DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

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

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

CONSIDERACIONES

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

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

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

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

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

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

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 **La Parota**, 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 **La Parota**; 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 **“La Parota”**;

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 **La Parota**;

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

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

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

MARCO NORMATIVO:

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

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

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

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

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

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

Artículo 4o.

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

2. La Ley de Vivienda dispone que:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

XI Bis. Establecer la denuncia ciudadana;

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

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

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

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

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

Artículo 10.- Son atribuciones de los Municipios:

...

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

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

...

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

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

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

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

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

IV. Promover la participación responsable de los titulares y 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:

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 **La Parota**, 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 **La Parota**; 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 **La Parota**.

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:

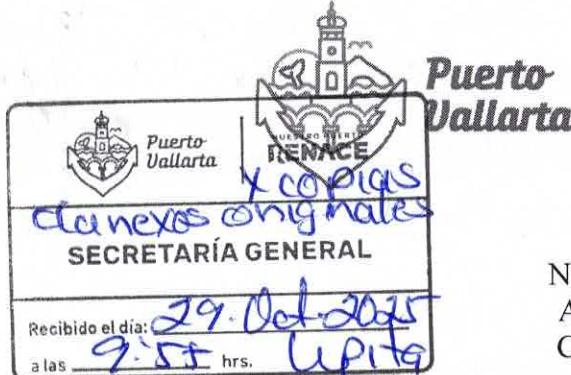
**“2025, Año de la Eliminación de la Transmisión Materno Infantil
de Enfermedades Infecciosas”**

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/3032/2025
Asunto: Expedientes para revisión.
Colonia: **La Parota**

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 **La Parota** 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 95 Z1 P1/1
3. Constancia ante el Registro Público de la Propiedad
4. Historial catastral
5. Ficha técnica de inspección física
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, para la aprobación y autorización del proyecto definitivo de urbanización por objetivo social
10. Convenio de Obras Faltantes para la regularización de la colonia La Parota
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/Alefi

SOLICITUD DE REGULARIZACION

Puerto Vallarta, Jalisco a 05 días del mes de Noviembre de 20 16

COMISION MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN
(COMUR)

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 "La Parota".

A efecto de acreditar la titularidad del predio, me permito anexar una copia simple de mi identificación, y una copia de la Escritura Pública N° 00000000 9841 de fecha 13-08-13 protocolizada por el Notario Público N° 10-0158464 de la municipalidad de Guadalajara, Jalisco, con una extensión superficial aproximada de 3-47-33.15 HAm2.

Cabe hacer notar el asentamiento urbano "La Parota", tiene una antigüedad aproximada de 08 años y cuenta con un total de 146 lotes fraccionados.

Titulación de nuestros lotes, de Sirva esta solicitud para dar inicio con el proceso de regularización y conformidad con el artículo 15 de la Ley Para La Regularización Y Titulación De Predios Urbanos En El Estado De Jalisco.

TITULAR DEL PREDIO

Stell
J. Santos Rodríguez Llamas



TÍTULO DE PROPIEDAD

000000009841

Nº

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. ENRIQUE PEÑA NIETO, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 27 FRACCIÓN VII DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 81, 82 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL; QUE AMPARA LA PARCELA N° 95 Z1 P1/1, DEL EJIDO LAS JUNTAS

MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA

ESTADO DE JALISCO, CON UNA SUPERFICIE DE 3 - 42 - 33.15 HA.,
TRES HECTAREAS, CUARENTA Y DOS AREAS, TREINTA Y TRES PUNTO
QUINCE CENTIAREAS.

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:

SURESTE 183.45 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 110.

SUR 104.44 MTS. CON PARCELA 113.

SUROESTE 134.57 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 108.

NOROESTE 385.62 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA.

PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL F13C69H233A6,
A FAVOR DE RODRIGUEZ LLAMAS J. SANTOS, NACIDO
EL 15 / FEBRERO / 1951, EN PURIFICACION, JALISCO,
ESTADO CIVIL CASADO, DE OCUPACIÓN AGRICULTOR
CON DOMICILIO EN GUATEMALA 312, COAPINOLE, P. VALLARTA, JAL.
DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FECHA
27 DE JUNIO DE 1999

EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL
FOLIO 14FD00120848, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL
CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO.

GUADALAJARA, JAL.

13 DE AGOSTO

DE 2013

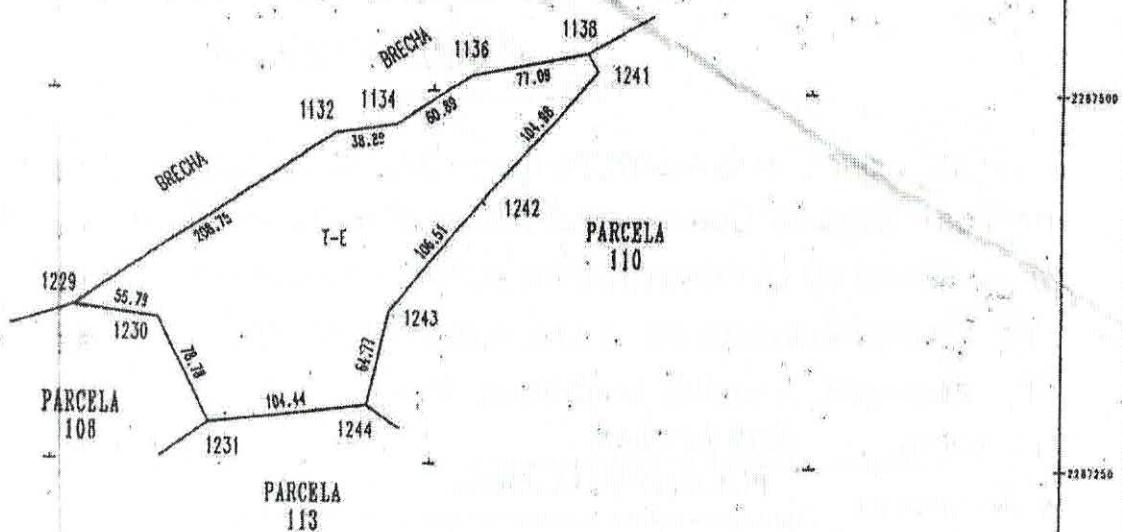
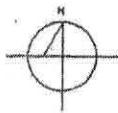
Registro

Agrario Nacional

LIC. JOSE ANTONIO FABRETT CORRAL.
DELEGACION JALISCO

No. 10-0158464

DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL



CUADRO DE CONSTRUCCIÓN

AÑO -P.V.	A11M1 (CCM/1000,55,35)		B11M1 (CCM/1000,55,35)		COCEDERADAS TIC (%)		CONSUMO (CCM/1000,55,35)		FACTURA DE ESTA TIC	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1241	150/16/15,246	13,70	500051,421	779	767524,779	7,00	0/0/18,38	150	0/0/0,000	1,00000001
1242	211/16/16,112	104,98	500054,374	378	278751,857	8,00	0/0/10,47	165	0/0/0,000	1,00000001
1243	219/24/14,378	106,51	500078,332	728	737333,857	8,00	0/0/0,63	160	0/0/0,000	1,00000001
1244	197/28/15,375	84,77	500791,708	289	737331,561	8,00	0/0/0,00	160	0/0/0,000	1,00000001
1245	363/13/15,331	161,14	500797,073	280	737330,428	8,00	0/0/0,83	160	0/0/0,000	1,00000001
1246	333/17/14,6,061	78,76	500063,985	283	737278,112	8,00	0/0/0,76	160	0/0/0,000	1,00000001
1247	277/42/28,335	55,79	500604,983	275	737344,776	7,00	0/0/0,51	150	0/0/0,000	1,00000001
1248	55/4/23,361	265,75	500513,083	280	737354,275	8,00	0/0/0,76	170	0/0/0,000	1,00000001
1249	81/27/31,361	58,88	500648,326	284	737471,542	8,00	0/0/0,37	150	0/0/0,000	1,00000001
1250	157/7/18,81	60,89	500724,361	270	737477,716	8,00	0/0/0,43	150	0/0/0,000	1,00000001
1251	70/25/16,338	77,09	500776,041	278	737516,021	8,00	0/0/0,16	150	0/0/0,000	1,00000001

CUADRO DE DISTRIBUCION DE SUPERFICIES
RESULTADO DEL LEVANTAMIENTO

TIPO DE ÁREA	SUPERFICIE Hc.
PARCELA	3-42-33.152
INFRAESTRUCTURA	0-00-00.000
RÍOS, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUA	0-00-00.000
ÁREAS ESPECIALES	0-00-00.000
SUPERFICIE TOTAL	3-42-33.152

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



ESTADOS UNIDOS MEXICANOS
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO 073538

26

CERTIFICADO DE EXISTENCIA O INEXISTENCIA DE GRAVAMENES
ANTECEDENTE REGISTRAL



INGRESO 27/11/2014 14:50 2645 FOLIO REAL 4055714 PRELACION 27/11/2014 14:18:04 560034

DATOS DE REGISTRO:

PRIMERA INSCRIPCION, FECHA DE REGISTRO 23-AUG-13

JALISCO

GOBIERNO DEL ESTADO

PROPIETARIO

J. SANTOS RODRIGUEZ LLAMAS

EN LA CIUDAD DE PUERTO VALLARTA, JALISCO A LAS 14:55

% Dominio Directo % Usufructo
100 100

DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2014

CERTIFICA

QUE HABIENDO INVESTIGADO EN LOS ARCHIVOS DE ESTA INSTITUCION, POR UN LAPSO
CORRESPONDIENTE A LOS ULTIMOS 20 AÑOS ANTERIORES A LA FECHA SOBRE:

C.P.

LOTE MANZANA

UBICACION

PARCELA NUMERO 95 Z1 P1/1 DEL EJIDO LAS JUNTAS, DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA

ESTADO JALISCO MUNICIPIO PUERTO VALLARTA

SUPERFICIE 3-42-33.15 HAS

DESCRIPCION:

AL SURESTE EN 183.45 M EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 110.- AL SUR EN 104.4 M CON PARCELA 113.-, AL SUROESTE EN 134.57 M EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 108 Y AL NOROESTE EN 385.62 M EN LINEA QUEBRADA CON BRECHA.

CUYOS ANTECEDENTES REGESTRALES SON LOS ARRIBA INDICADOS.

EN CUANTO A LOS GRAVAMENES REPORTA LO SIGUIENTE: No Reporta Gravamen

EN CUANTO A LIMITACIONES DE DOMINIO REPORTA LO SIGUIENTE:

No reporta limitaciones

SOLICITANTE: GERARDO CUEVAS GUERRA

RECIBO No. 21015309

IMPRIMIO: JOSEFINA RAMOS TAPIA



LIC. HECTOR ORTIZ GODINEZ

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



Página 1 de 1 27-NOV-2014 14:54:45



Secretaría
General de Gobierno
GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO



Certificado en la
Norma ISO 9001:2008
Oficina Central

Certificado en la
Norma ISO /IEC 27001:2005
Oficina Central

Confidencialidad
Integridad
Disponibilidad



El Puerto
Que Queremos



DEPENDENCIA: SUBDIRECCION DE CATASTRO

No. DE OFICIO: 0744/2016

ASUNTO: CERTIFICADO CATASTRAL
CON HISTORIA

Calle Independencia #123,
Col. Centro, C.P. 48300

01322232500 / 1788.000

davalos@puertovallarta.gob.mx

www.puertovallarta.gob.mx

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. J. SANTOS RODRIGUEZ LLAMAS, tiene registrado un inmueble urbano, identificado como PARCELA 95 Z1 P1/1, del EJIDO LAS JUNTAS dentro de esta municipalidad, registrado en cuenta predial No. 111380, con clave catastral 12-0799-001, con un valor fiscal de \$6'470,065.35 tasa 0.80 al millar, con una superficie de 3-42-33.15 Has segregada de la cuenta rustica 130, acreditando la propiedad mediante Titulo de propiedad No. 9841 de fecha 13 de Agosto del 2013 Expedida por el Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara, Jalisco, registrada en comprobante catastral 1561/15, con las siguientes medidas y linderos descritos en la Titulo de propiedad antes mencionado, como sigue:

- AL SURESTE: En 183.45 mts. en linea quebrada con parcela 110.
- AL SUR: En 104.44 mts. con parcela 113.
- AL SUROESTE: En 134.57 mts. en linea quebrada con parcela 108.
- AL NOROESTE: En 385.62 mts. en linea quebrada con brecha.

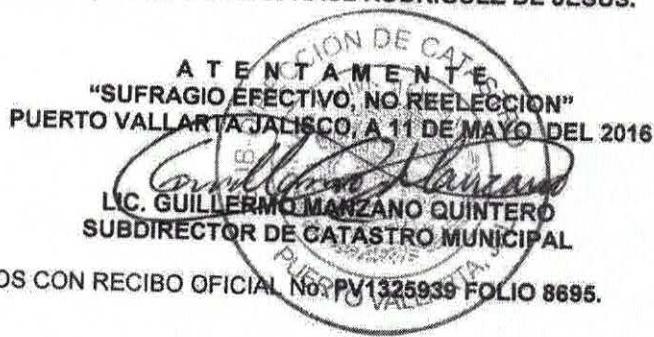
DATOS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD, como sigue:

FOLIO REAL: 4055714

LOS MOVIMIENTOS HISTORICOS, SON COMO SIGUEN:

Con fecha 1º de enero del 2016, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2016, con efectos del 1er. bimestre del 2016, con un valor fiscal, 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. RAUL RODRIGUEZ DE JESUS.



PAGO LOS DERECHOS CON RECIBO OFICIAL No. PV1325939 FOLIO 8695.

C.p. archivo.

DGS/orc. o



Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco
Ficha Técnica
"La Parota"

Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco
Nº de Oficio de la COMUR: 0048/2016

El Puerto
Que Queremos

Calle Independencia 8123,
col. Centro, C.P. 48300

01(322)2232500 / 1788000

correo:
aics@puertovallarta.gob.mx

www.puertovallarta.gob.mx

**ING. ARTURO DAVALOS PEÑA
PRESIDENTE MUNICIPAL Y PRESIDENTE DE LA COMUR**

Presente

FICHA TECNICA

De conformidad con la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, expedida por el H. Congreso del Estado de Jalisco mediante el Decreto 24985/LX/14 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco con fecha del 09 de octubre de 2014, que expresa en su Artículo 18:

Artículo 18. La Comisión solicitará a la Dependencia Municipal el estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales, para la acción de conservación o mejoramiento urbano en el asentamiento humano, de acuerdo con las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y administración de los servicios públicos.

En atención a su solicitud de fecha 24 de Junio de 2016, donde se solicita emitir estudio y opinión de los elementos técnicos, económicos y sociales del área del predio urbano objeto de regularización. Para la preservación patrimonial y administración de los servicios públicos, del siguiente predio.

Descripción del predio.

Predio urbano	Ubicación	Superficie	Titular del predio original
Parcela 95 Z1 P1/1	Ejido Las Juntas	3-42-33.15 HA. Tres hectáreas, cuarenta y dos áreas, treinta y tres punto quince centiáreas.	J. Santos Rodríguez Llamas

Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

Ficha Técnica
"La Parota"

Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco
Nº de Oficio de la COMUR: 0048/2016



El Puerto
Que Queremos

Calle Independencia #123,
col. Centro, CP. 48300

01(322) 22 32500 / 1769000

correo@puertovallarta.gob.mx
www.puertovallarta.gob.mx

El Predio Urbano ubicado en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, cuyas medidas y linderos son los siguientes: al **Sureste**: 183.45mts., en línea quebrada con parcela 110; al **Sur**: 104.44mts., con parcela 113; al **Suroeste**: 134.57mts., en línea quebrada con parcela 108; al **Noroeste**: 385.62mts., en línea quebrada con brecha. Y cuenta con una extensión superficial aproximada de **34,233.15m²**, y **146** lotes fraccionados.

Me permito presentarle la siguiente ficha técnica que contiene el siguiente estudio y opinión sobre las condiciones actuales del predio:

Estudio técnico.

Nombre del Asentamiento Humano: **"La Parota"**

Superficie total aproximada del predio: **36,880.80m²**

Número de lotes: **146**

Superficie de Áreas de cesión para destino según la legislación vigente en la fecha de la constitución del Asentamiento Humano:

A: Código Urbano: **16 % superficie total**

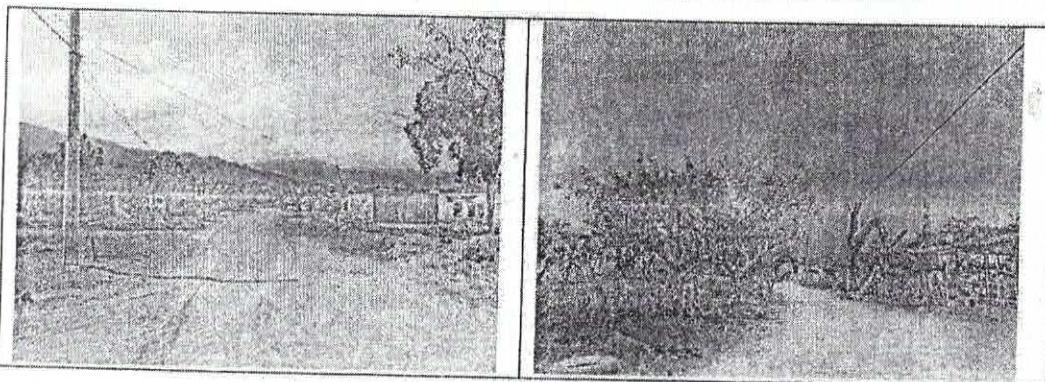
Área total de cesión para destino resultante	5,900.92 M²
Área total de cesión para destino existente	3,426.66 M²
Área total de afectación por Vialidad San Nicolás	900.57 M²
Área total de afectación por Vialidad Primaria	1,723.70 M²
Área total de afectación por Zona Federal	325.43 M²
Área total de cesión para destino faltantes	0.00 M²

Elementos físicos naturales:

Topográficos: PENDIENTE APROXIMADA PROMEDIO DEL **02 %**,
NO EXISTEN PENDIENTES MAYORES AL 30 %

Hidrológicos: **NO EXITEN**.

Geológicos y edafológicos: EL TERRENO **SI** ES APTO PARA LA EDIFICACION.



Condiciones de seguridad:

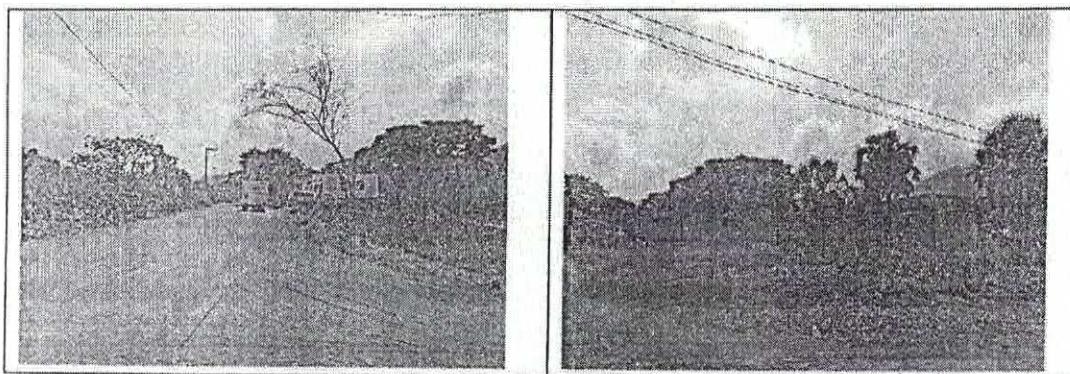
Conformación del suelo: **NO EXISTEN RIESGO EN LA CONFORMACION DEL SUELO**

Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

Ficha Técnica
"La Parota"

Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco
Nº de Oficio de la COMUR: 0048/2016

Protección al equilibrio ecológico: **NO EXISTEN ELEMENTOS DE RIESGOS**



Elementos Físicos Artificiales de Restricción:

Oleoductos: **NO EXISTEN**

Líneas subtransmisoras C.F.E.: **NO EXISTEN**

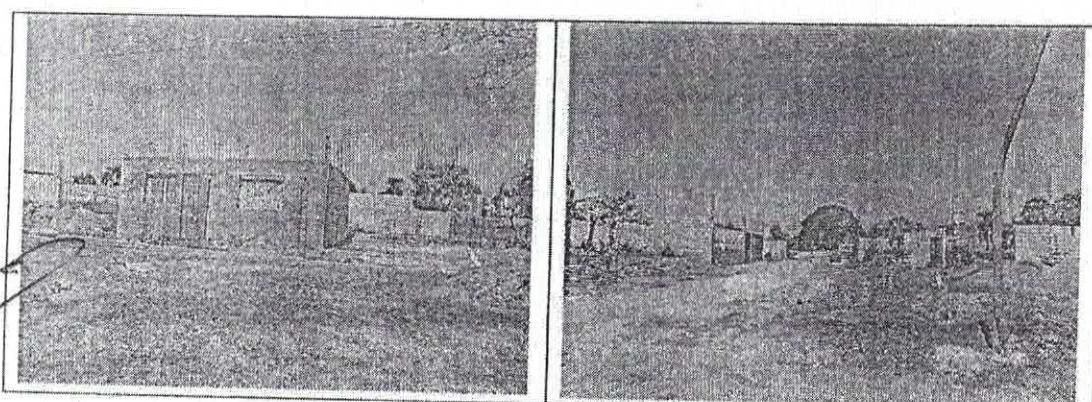
Colectores: **NO EXISTEN**

EXISTEN

Gasoductos: **NO EXISTEN**

Acueducto: **NO EXISTEN**

Zonas de restricción por vías de comunicación: **SI**



Servicios públicos:

Prestación y administración de los servicios públicos: cuentan con recolección de basura y vigilancia policiaca por parte del H. Ayuntamiento.

Transporte Público: no se observaron rutas de transporte público dentro del asentamiento.

Sistema de validad: sistema vial existente: Se observó solo las vialidades rústicas de uso peatonal y vehicular colindantes al predio.

Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de

Jalisco

Ficha Técnica

“La Parota”

Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco

Nº de Oficio de la COMUR: 0048/2016



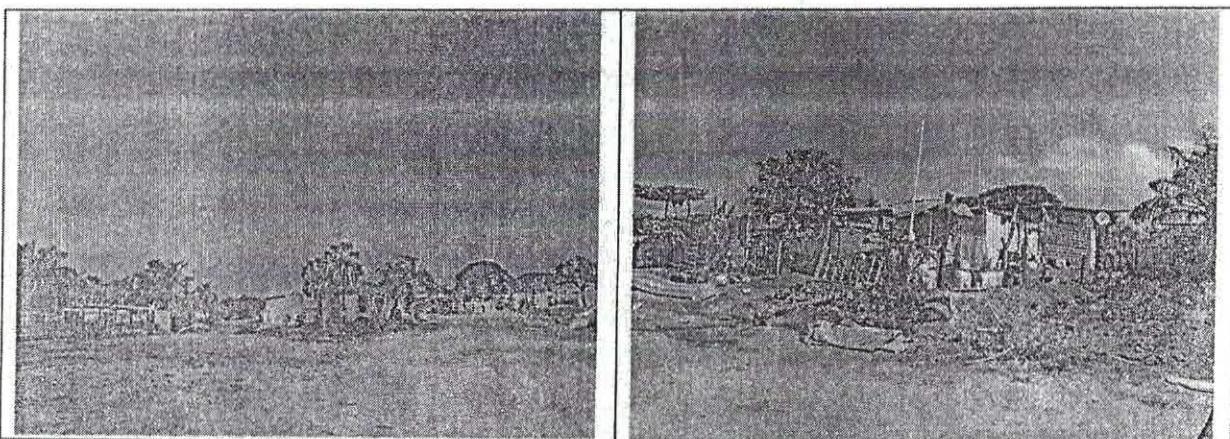
El Puerto
Que Queremos

Calle Independencia #123,
col. Centro, C.P. 48300

01 722 22 32500 / 1788 000

www.puertovalarta.gob.mx
@puertovalarta.gob.mx

www.puertovalarta.gob.mx



Descripción de las Obras de urbanización existentes y la factibilidad de las faltantes:

Red de abastecimiento de agua potable: NO CUENTA CON EL SERVICIO AL 0.0 %

Red de alcantarillado sanitario: NO CUENTA CON EL SERVICIO AL 0.0 %

Sistema de drenaje pluvial: NO CUENTA CON EL SERVICIO AL 0.0 %

Red de electrificación con servicio de baja tensión: NO CUENTA CON EL SERVICIO AL 0.0 %

Red de alumbrado público: SI CUENTA CON EL SERVICIO AL 100 %

Red telefónica: NO CUENTA CON EL SERVICIO AL 0.0 %

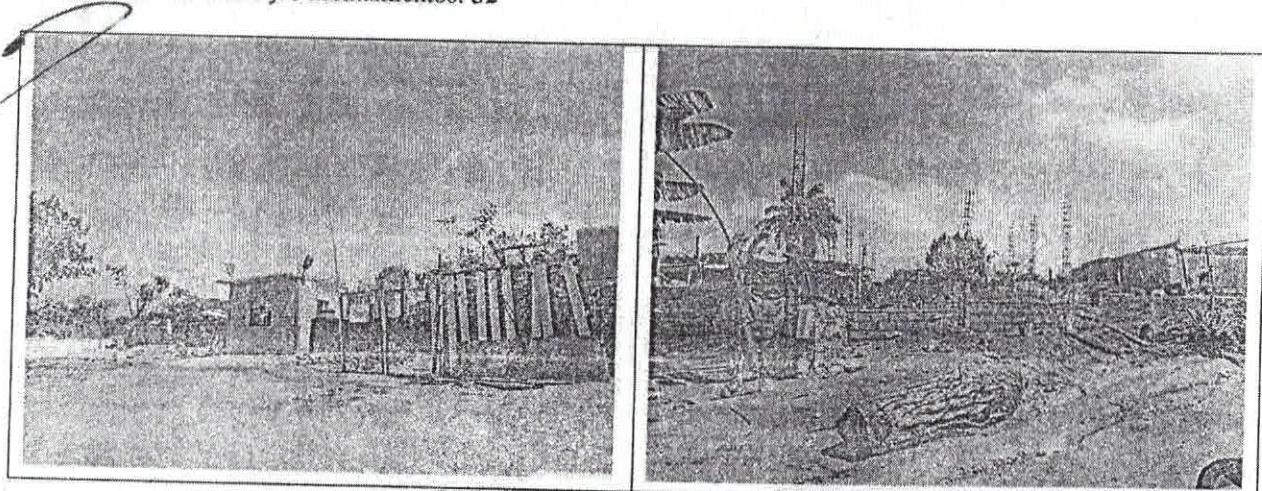
Guarniciones: NO CUENTA CON EL SERVICIO AL 0.0 %

Banquetas: NO CUENTA CON EL SERVICIO AL 0.0 %

Pavimentos: NO CUENTA CON EL SERVICIO AL 0.0 %

Antigüedad del asentamiento humano: 08 años

Número de viviendas y/o asentamientos: 32



Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

Ficha Técnica

“La Parota”

Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco

Nº de Oficio de la COMUR: 0048/2016



El Puerto que Queremos

Calle Independencia #123,
col. Centro, C.P. 48300

(322) 2232500 / 1768 000

cduy@puertovallarta.gob.mx

www.puertovallarta.gob.mx



De conformidad con lo establecido en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, expedida por el H. Congreso del Estado de Jalisco mediante el Decreto 24985/LX/14 publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco con fecha del 09 de octubre de 2014, que expresa en su Artículo 14:

Artículo 14. No se promoverá la regularización ni se autorizarán acciones de conservación o mejoramiento, en predios o fraccionamientos para su utilización en:

I. Suelo no urbanizable, como son las áreas en donde se encuentren fallas geológicas, depósitos de materiales peligrosos o rellenos sin consolidación;

II. Bienes del dominio público, como son los escurrimientos naturales, vías de comunicación, redes generales de energía, áreas de preservación ecológica o las áreas de protección al patrimonio arqueológico y sus áreas de restricción o zonas intermedias de salvaguarda; y

III. En cualquier otra área en donde por disposición de ley o sus reglamentos, no esté permitido el asentamiento humano.

En todo caso, la Comisión deberá verificar que las áreas sujetas a regularización no se encuentren contempladas dentro de las zonas previstas en los Atlas de Riesgo Municipal o Estatal.

Se realizó la verificación del área del predio urbano en cuestión, realizando la revisión que la misma y no se encuentre con alguna de estas limitaciones establecidas por la Ley:

Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

Ficha Técnica

“La Parota”

Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco
Nº de Oficio de la COMUR: 0048/2016



El Puerto
Que Queremos

Calle Independencia #123,
col. Centro, CP. 48300

01(322)2232500 / 1788 000

@puertovalarta.gob.mx

www.puertovalarta.gob.mx

Suelo no urbanizable: **NO** se encuentran;

Bienes del dominio público, **SI** se encuentran,

El área **SI** se encuentra permitido el asentamiento humano.

En virtud de no contar con los Atlas de Riesgo Municipal o Estatal, esta dependencia técnica emite la siguiente opinión sobre las áreas de riesgos, las cuales **NO** se observan riesgos al desarrollo urbano del asentamiento humano.

Sin otro particular estoy a su disposición para cualquier aclaración que considere pertinente.

ATENTAMENTE

Puerto Vallarta, Jalisco, a 21 de Julio del 2016.



M.D.U. JUAN MANUEL MACEDO RAMÍREZ
DIRECTOR DE PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA



Procuraduría de Desarrollo Urbano

Mariano Azuela 23, Col. Arcos Vallarta. C.P. 44600, Guadalajara, Jalisco, México
Tels. 3630 4600 / 3630 4618 / 3630 4619
E-mail: prodeur@jalisco.gob.mx

Nº de Folio: 719/17

Nº de Control: 10-3368/17

Nº de Expediente PRODEUR: VTA 10/17

Nº de Expediente COMUR: VTA/2288/2016

DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA POR OBJETIVO SOCIAL Y DE MEJORAMIENTO URBANO, PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DEL ASENTAMIENTO IRREGULAR DENOMINADO **LA PAROTA** UBICADO EN LA DELEGACIÓN DE LAS JUNTAS, DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, ATENDIENDO A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

- I. **El 06 de octubre de 2017** Fue recibido el oficio signado por el Arq. José Eduardo Pérez Rodríguez, Jefe de Regularización y Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) de Puerto Vallarta, Jalisco, por el que solicita al Lic. José Trinidad Padilla López, Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, emita el Dictamen de Procedencia del asentamiento irregular denominado La Parota, ubicado en la Delegación de las Juntas, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para lo cual envía el expediente de la COMUR número VTA/2288/2016.
- II. **El 08 de diciembre de 2015** fue integrada la Comisión Municipal de Regularización del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, designando el Presidente Municipal y Presidente de la COMUR, al C. José Eduardo Pérez Rodríguez como Secretario Técnico de la Comisión, según se da cuenta en el **Acta Constitutiva de Instalación** que obra en los archivos de la Procuraduría de Desarrollo Urbano y una copia dentro del expediente, de conformidad con los artículos 5 y 10 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
- III. **El 05 de Mayo de 2016** fue presentada la **solicitud original de regularización**, suscrita por el C. J. Santos Rodríguez Llamas, dirigida a la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco, respecto del predio urbano denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 3-42-33.15 Has. con las siguientes medidas y colindancias:

AL SURESTE: En 183.45 mts. En línea quebrada con parcela 110.
AL SUR: En 104.44 mts. Con Parcela 113.
AL SUROESTE: En 134.57 mts. En línea quebrada con parcela 108.
AL NOROESTE: En 385.62 mts. En línea quebrada con Brecha.
- IV. **El 13 de Agosto 2013** fue emitido el Título de Propiedad No.000000009841, por instrucciones del C. Enrique Peña Nieto, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, ante el Lic. José Antonio Fabrett Corral, Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara, a favor de RODRIGUEZ LLAMAS J. SANTOS, la totalidad del predio rural denominado "La Parota", con una superficie aproximada de 3-42-33.15 HA.
- V. **El 27 de noviembre 2014** se expidió Certificado de Inexistencia de Gravámenes de la parcela número 95 que fue presentada al Registro Público de la Propiedad, mediante su incorporación bajo el número de folio real 4055714 quedando registrado a favor de J. SANTOS RODRIGUEZ LLAMAS, la totalidad del predio rural denominado "La Parota" con una superficie de 3-42-33.15 HA..



Procuraduría de Desarrollo Urbano

Mariano Azuela 23, Col. Arcos Vallarta. C.P. 44600, Guadalajara, Jalisco, México
Tels. 3630 4600 / 3630 4618 / 3630 4619
E-mail: prodeur@jalisco.gob.mx

Nº de Folio: 719/17

Nº de Control: 10-3368/17

Nº de Expediente PRODEUR: VTA 10/17

Nº de Expediente COMUR: VTA/2288/2016

- VI. El 11 de Mayo de 2016 fue emitido el **certificado catastral**, firmado por el Lic. Guillermo Manzano Quintero Subdirector de Catastro Municipal de Puerto Vallarta; Jalisco, bajo la cuenta predial 111380 del Sector Rustico, que se encuentra registrada a nombre del C. J. Santos Rodríguez Llamas, un predio rustico ubicado en la parcela 95 Z1 P1/1 Ejido Las Juntas de la Delegación de las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una extensión superficial aproximada de 3-42-33.15 HAS.
Antecedentes: la propiedad mencionada fue adquirida mediante Título de Propiedad No. 00000009841 de fecha 13 de Agosto del 2013, expedida por el Lic. José Antonio Fabrett Corral Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara, como hace constar el comprobante N° 1561/15.
- VII. En Julio de 2015 fue emitido el **plano topográfico** elaborado por arcos arquitectos, debidamente firmado y sellado por la Dirección de Obras Públicas Municipales de Puerto Vallarta, Jalisco; respecto del asentamiento ubicado en el Ejido Las Juntas, el cuadro de construcción con coordenadas UTM, sus linderos así como sus colindancias, y se consigna una superficie total de 36,880.809 m².
- VIII. El 31 de mayo de 2016 el Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco, solicitó se diera a conocer, mediante publicación, el **inicio del procedimiento de regularización** del asentamiento denominado "La Parota", ubicado en la Delegación las Juntas, en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 34,233.15m², 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.
- IX. El 07 de Julio de 2016 el Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas, Secretario General del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, **certificó y dio fe** de que el inicio del procedimiento de regularización fue publicado en los estrados de la presidencia municipal por 3 días consecutivos, del 28 (veintiocho) al 30 (treinta) de junio de 2016.
- X. El 20 de junio de 2016 fue publicada la **Gaceta Municipal**, año 1, número 8 del Gobierno de Puerto Vallarta, Jalisco, que da a conocer el inicio del procedimiento de regularización del predio urbano denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 3-42-33.15 has, con la medidas y colindancias que se especifican en el punto número III de este apartado, respecto de la cual, un ejemplar obra en el expediente.
- XI. El 24 de Junio de 2016 el Ing. Arturo Dávalos Peña, Presidente de la Comisión Municipal de Regularización y Municipal del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco solicitó al M.D.U. Juan Manuel Macedo Ramírez, Director de Planeación Urbana y Ecología, la emisión del **Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales** del predio urbano denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 3-42-33.15 has, de conformidad con el artículo 18 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.



Procuraduría de Desarrollo Urbano

Mariano Azuela 23, Col. Arcos Vallarta, C.P. 44600, Guadalajara, Jalisco, México
Tels. 3630 4600 / 3630 4618 / 3630 4619
E-mail: prodeur@jalisco.gob.mx

Nº de Folio: 719/17

Nº de Control: 10-3368/17

Nº de Expediente PRODEUR: VTA 10/17

Nº de Expediente COMUR: VTA/2288/2016

XII. El 21 de Julio de 2016 el M.D.U. Juan Manuel Macedo Ramírez Director de Planeación Urbana y Ecología emitió el **Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales** emitido respecto del predio urbano denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, del que se desprenden las siguientes observaciones:

DATOS GENERALES

Localización: en la Delegación Las Juntas del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco;

Superficie total aproximada: 36,880.80 m²;

Identificación de titularidad del predio: Copia del Título de Propiedad de fecha 13 de agosto del 2013, expedida por instrucciones del C. Enrique Peña Nieto, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, e Historial Catastral de fecha 11 de Mayo de 2016 expedido por la Subdirección de catastro de este Municipio;

Nombre del promotor: J. Santos Rodríguez Llamas;

Área de Cesión para Destinos requerida: 5,900.92 m²

ESTUDIO TÉCNICO

ELEMENTOS FÍSICOS NATURALES:

Pendientes Mayores al 30%: No existen;

Barrancas: No existen;

Arroyos de temporal: No existen;

Arroyos Permanentes: No existen;

ELEMENTOS DE RIESGO DE TIPO NATURAL:

Suelos colapsables: No existen;

Zonas inundables de temporal: No existen;

Terrenos de relleno: No existen;

Fallas geológicas: No existen;

Zonas previstas en los Atlas de Riesgo: No existen;

ELEMENTOS FÍSICOS ARTIFICIALES DE RESTRICCIÓN:

Oleoductos: No existen;

Gasoductos: No existen;

Líneas subtransmisoras de C.F.E: No existen;

Acueductos: No existen;

Colectores: No existen;

Zonas de restricción por vías de comunicación: Si existen;

Zonas de preservación ecológica: No existen;

Áreas de protección al patrimonio arqueológico: No existen;

OBRAS DE URBANIZACIÓN EXISTENTE:

Red de abastecimiento de agua potable: No existe;

Red de alcantarillado sanitario: No existe;

Red de electrificación: No existe;

Red de alumbrado público: Si existe;

Pavimentos: No Existe;

Banquetas: No existe;

Machuelos: No existen

SERVICIOS PÚBLICOS

Equipamiento existente: No existe;

Recolección de basura: Si existe;

Vigilancia policiaca: Si existe;

OPINIÓN TÉCNICA, ECONÓMICA Y SOCIAL

Que el lugar donde se ubica el predio urbano denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, cumple con las condiciones de seguridad para su urbanización, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico y preservación patrimonial; no se encuentra dentro del Atlas de Riesgo Municipal o Estatal; y que visiblemente no existen elementos naturales o artificiales de riesgo

Que según se deduce del Estudio Técnico que precede, la promoción de la regularización del predio urbano denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, no contraviene las disposiciones del Artículo 14 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Que el uso de suelo del predio urbano denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, es predominantemente habitacional y que, habiendo realizado una





Procuraduría de Desarrollo Urbano

Mariano Azuela 23, Col. Arcos Vallarta. C.P. 44600, Guadalajara, Jalisco, México
Tels. 3630 4600 / 3630 4618 / 3630 4619
E-mail: prodeur@jalisco.gob.mx

Nº de Folio: 719/17

Nº de Control: 10-3368/17

Nº de Expediente PRODEUR: VTA 10/17

Nº de Expediente COMUR: VTA/2288/2016

búsqueda minuciosa en la legislación aplicable, no se encontró con alguna disposición de ley que impida su regularización.

Considerando los estudios que fundamentan, tanto en lo técnico, económico y social, así como en lo relativo a la posibilidad de prestar los servicios municipales faltantes, esta Dependencia a mi cargo, concluye que es factible continuar con el trámite de regularización del suelo del predio urbano denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, así como promover las acciones de conservación y mejoramiento correspondientes.

- XIII. El 05 de septiembre de 2017 fue aprobado por la COMUR de Puerto Vallarta, Jalisco, el **Estudio Análisis y Resolución del Procedimiento de Regularización**, por medio del cual resuelven que es factible continuar con el procedimiento administrativo de regularización del predio urbano irregular denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 36,880.80 m², promovido por el C. J. Santos Rodríguez Llamas a efecto de que se remita el expediente número VTA/2288/2016 a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para su revisión y en su caso emita el Dictamen de Procedencia correspondiente, de conformidad con el artículo 20 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

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

CONSIDERANDOS

- 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 o espacios públicos, 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. Se observa que la Comisión Municipal de Regularización, fue integrada e instalada debidamente, según se da cuenta en el Acta de Instalación de la COMUR, de fecha 08 de diciembre de 2015 del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, dando cumplimiento a los Artículos 5 fracción I y 9 de la citada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos.



Procuraduría de Desarrollo Urbano

Mariano Azuela 23, Col. Arcos Vallarta. C.P. 44600, Guadalajara, Jalisco, México
Tels. 3630 4600 / 3630 4618 / 3630 4619
E-mail: prodeur@jalisco.gob.mx

Nº de Folio: 719/17

Nº de Control: 10-3368/17

Nº de Expediente PRODEUR: VTA 10/17

Nº de Expediente COMUR: VTA/2288/2016

- IV. La solicitud presentada a la Procuraduría de Desarrollo Urbano para que emita el Dictamen de Procedencia, signada por el C. Presidente Municipal y Presidente de la 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 COMUR, signada por el titular del predio, tal como se describe en los antecedentes del presente Dictamen, dando cumplimiento a los establecido en el Artículo 15, Fracción IV, de la citada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Estado de Jalisco.
- VI. Se ha acreditado la titularidad del predio propuesto como objeto de regularización mediante las constancias y documentos que se detallan en los antecedentes del presente Dictamen, dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 16 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos de Estado de Jalisco.
- VII. A efecto de dar a conocer el inicio del procedimiento administrativo de regularización y cumplir lo mandatado en el Artículo 19 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, se cuenta con los siguientes documentos: el edicto que da a conocer el inicio del procedimiento de regularización, la certificación suscrita por la Secretaría General del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, quien da fe que el edicto fue publicado por tres días en los estrados de la Presidencia Municipal; y una copia certificada de la Gaceta Municipal que contiene la publicación del inicio del procedimiento de regularización.
- VIII. Para efecto de garantizar las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y administración de los servicios públicos, conforme lo establecen los Artículos 14 y 18 del ordenamiento legal citado, se cuenta con el Estudio, y Opinión de los Elementos Técnicos, Económicos y Sociales emitido por la Autoridad Municipal correspondiente, así como con el Estudio Análisis y Resolución del Procedimiento de Regularización a los que se hace referencia a los numerales XII y XIII del apartado de Antecedentes del presente Dictamen.
- IX. A efecto de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en los Artículos 3, fracciones IV y X, 11, fracciones VII y IX, 5, fracción IV, 21, 22, 23, 24, 25, 26 y 29 de la multicitada Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos, la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, deberá promover la elaboración y autorización del proyecto definitivo de urbanización.
- X. Para la preservación patrimonial correspondiente a las áreas de cesión para destinos, se recomienda al H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta se dé cumplimiento a cualquiera de las formas previstas en el artículo 24 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.





Procuraduría de Desarrollo Urbano

Mariano Azuela 23, Col. Arcos Vallarta. C.P. 44600, Guadalajara, Jalisco, México
Tels. 3630 4600 / 3630 4618 / 3630 4619
E-mail: prodeur@jalisco.gob.mx

Nº de Folio: 719/17

Nº de Control: 10-3368/17

Nº de Expediente PRODEUR: VTA 10/17

Nº de Expediente COMUR: VTA/2288/2016

- XI. Finalmente, se observa que deberá celebrarse un convenio de regularización en el que se establezcan las obligaciones para ejecutar y concluir las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 25 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos.

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

DICTAMEN

Con fundamento en lo antecedentes y las consideraciones contenidas en el presente dictamen, esta Procuraduría concluye:

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

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

PROPOSICIONES:

Primera.- La Procuraduría de Desarrollo Urbano considera que la acción solicitada en el expediente de la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, número VTA/2288/2016, relativo al asentamiento irregular denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco; es procedente con fundamento en los considerandos del presente dictamen.

Segunda.- Para los efectos de declarar formalmente regularizado del asentamiento irregular denominado "La Parota" ubicado en la Delegación Las Juntas, del Municipio de Puerto



Procuraduría de Desarrollo Urbano

Mariano Azuela 23, Col. Arcos Vallarta. C.P. 44600, Guadalajara, Jalisco, México
Tels. 3630 4600 / 3630 4618 / 3630 4619
E-mail: prodeur@jalisco.gob.mx

Nº de Folio: 719/17

Nº de Control: 10-3368/17

Nº de Expediente PRODEUR: VTA 10/17

Nº de Expediente COMUR: VTA/2288/2016

Vallarta, Jalisco, se recomienda al Gobierno Municipal tomar en consideración lo expuesto en los numerales VIII, IX, X y XI del apartado de Considerandos, del presente Dictamen.

Tercera.- Remítase el presente dictamen a la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, 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, 23, 26, 27, 28, y 29 de La Ley Para La Regularización y Titulación De Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Atentamente,

Guadalajara, Jalisco. 29 de Noviembre de 2017

"2017, Año del Centenario de la Promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, de la Constitución del Estado Libre y Soberano de Jalisco y del Natalicio de Juan Rulfo"

Lic. José Trinidad Padilla López
Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco



JTP/bFN/GABL

Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

Aprobación de COMUR

Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco

Exp. COMUR: 2288/16 N° de oficio de la COMUR: 0554/2018



El Puerto
que Queremos

Alcalde: Lic. Eduardo Pérez Rodríguez R.12.3.
Calle Centro, CP. 48300

Tel. 01 72 22 71 789 000

correo: correo@vallarta.gob.mx

correo: correo@vallarta.gob.mx

APROBACION DEL DICTAMEN DE PROCEDENCIA DEL PREDIO URBANO DENOMINADO "LA PAROTA" UBICADO EN LA LOCALIDAD DE LAS JUNTAS, MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES;

ANTECEDENTES:

1. Que con fecha 05 de Mayo del 2016 fue presentada una solicitud firmada por el C. J. Santos Rodríguez Llamas para dar inicio al procedimiento administrativo de regularización del predio urbano La Parota, ubicado en la Localidad de Las Juntas, Municipio de Puerto Vallarta; Jalisco, con una extensión superficial de: 34,233.15 m² metros cuadrados de terreno, con las siguientes medidas y colindancias:

AL SURESTE: 183.45 mts. En línea quebrada con parcela 110.

AL SUR: 104.44 mts. Con parcela 113.

AL SUROESTE: 134.57 mts. En línea quebrada con parcela 108.

AL NOROESTE: 385.62 mts. En línea quebrada con brecha.

- 2.- Que con fecha 20 de Junio de 2016, el Secretario Técnico de esta Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco, el Arq. José Eduardo Pérez Rodríguez publicó el inicio del procedimiento de regularización del predio descrito en el punto anterior y seguido el trámite por sus secuelas legales correspondientes el día 07 de julio de 2016, el Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas, Secretario General del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, levantó la certificación correspondiente 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 05 de septiembre de 2017, la Comisión Municipal de regularización de Puerto Vallarta, Jalisco, en virtud del estudio, análisis y resolución del inicio del procedimiento de regularización del predio urbano descrito en el antecedente 1, se aprobó solicitar el dictamen de procedencia a la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

- 4.- Que el 29 de noviembre de 2017, la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, emitió 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.



El Puerto
Que Queremos

Calle Independencia #123,
C.P. 48300

(322) 23 32500 / 1388 000

correo@ciudadpvallarta.gob.mx

www.puertovallarta.org.mx

Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco

Aprobación de COMUR

Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco

Exp. COMUR: 2288/16

Nº de oficio de la COMUR: 0554/2018

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. J. Santos Rodríguez Llamas efectuó una solicitud para dar inicio al procedimiento administrativo de regularización del predio urbano descrito en el antecedente 1.

III.- En virtud del dictamen de procedencia que emitió la Procuraduría de Desarrollo Urbano como PROCEDENTE la acción de regularización y mejoramiento del predio Urbano denominado "La Parota" 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 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.

Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de
Jalisco

Aprobación de COMUR

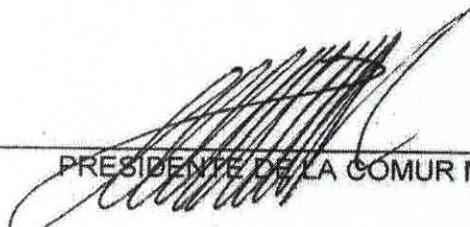
Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco

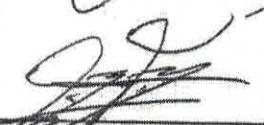
Exp. COMUR: 2288/16 N° de oficio de la COMUR: 0554/2018



El Puerto
que Queremos

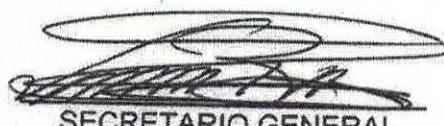
Así emite Aprobación del Dictamen de Procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano referente al predio urbano "La Parota", la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco, a los 23 días del mes de marzo del año 2018.


PRESIDENTE DE LA COMUR MUNICIPAL


REGIDOR

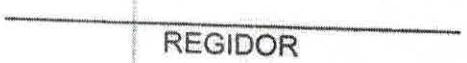

SÍNDICO MUNICIPAL

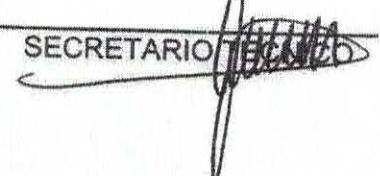

REGIDOR


SECRETARIO GENERAL


REGIDOR


SUBDIRECTOR DE
CATASTRO


REGIDOR


SECRETARIO GENERAL


COMISIONADO SUPLENTE DE LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO
EN LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN (COMUR)

**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 ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR DE PROPIEDAD PRIVADA
DENOMINADO "LA PAROTA", DE ACUERDO A LOS SIGUIENTES;**

ANTECEDENTES:

1. Que el día 05 de mayo de 2016 mediante escrito dirigido a la Comisión Municipal de Regularización, El propietario del predio donde se encuentra el Asentamiento Humano "La Parota" solicita la regularización y titulación del predio de propiedad privada, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15, fracción IV, de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

2. Que obra en el expediente una copia fotostática del Título de Propiedad Nº000000009841 de fecha 13 de agosto de 2013 ante el Lic. José Antonio Fabrett Corral, delegado del Registro Agrario Nacional N°. 10-0158464, de la municipalidad de Guadalajara, Jalisco, a favor de **RODRIGUEZ LLAMAS J. SANTOS** la totalidad del predio rustico, conocido como "La Parota", con una superficie aproximada de 34,233.15 m².

3. Que el Título de Propiedad Nº000000009841, descrita en el párrafo anterior, fue presentada al Registro Público de la Propiedad el 23 de agosto de 2013, mediante su incorporación bajo el número de *Folio Real: 4055714* quedando registrado a favor de **RODRIGUEZ LLAMAS J. SANTOS** la totalidad del predio rustico denominado "La Parota" con superficie de 3-42-33.15 HA.

4. Que forma parte integrante del expediente, una copia del escrito de fecha 24 de junio de 2016, signado por el Ing. Arturo Dávalos Peña, en su calidad de Presidente Municipal y Presidente de la Comisión Municipal de Regularización del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, dirigida al M.D.U. Juan Manuel Macedo Ramírez, director de Planeación Urbana y Ecología 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 Asentamiento Humano "La Parota", 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 21 de julio de 2016 signado por el M.D.U. Juan Manuel Macedo Ramírez, director de Planeación Urbana y Ecología del Municipio, en la que se desprende que tanto en lo económico, social y técnico, es factible regularizar el Asentamiento Humano denominado "La Parota", conforme a lo dispuesto en los Artículos 14 y 18 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

6. Que con fecha 28,29 y 30 de Junio de 2016, fue publicado en los estrados de la Presidencia Municipal, en la Unidad Municipal Administrativa, el EDICTO signado por el Arq. José Eduardo Pérez Rodríguez en el que se hace del conocimiento a toda la comunidad de Puerto Vallarta, Jalisco, que inicia el trámite de regularización y titulación el Asentamiento Humano "La Parota", con una superficie aproximada de 34,233.15 m², y un total de 146 lotes. En las Delegaciones y Agencias Municipales, la Gaceta Municipal numero 08 (ocho), impresa el día 20 de Junio de 2016, por lo cual el Mtro. Víctor Manuel Bernal Vargas 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.

7. 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, Asentamiento Humanos o espacios públicos como son: los que se encuentren en régimen de propiedad privada; los comprendidos en áreas de aplicación de los planes o programas municipales de desarrollo urbano; los susceptibles de ser incorporados al dominio público, respecto de los cuales se carezca de documentos que acrediten la titularidad; o los inmuebles de los organismos operadores de servicios públicos, condiciones que cumple el Asentamiento Humano denominado "La Parota".

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 propietario del fraccionamiento "La Parota" solicitó a la COMUR la regularización y titulación de su Asentamiento Humano, en cumplimiento a lo establecido en el Artículo 15, fracción III de la Ley para la Regularización citada.

IV. Que conforme lo establece el Artículo 16, fracción I de la multicitada Ley, se acreditó la titularidad del predio denominado "La Parota", con una superficie total aproximada de 3-42-33.15 HA, mediante copia fotostática del Título de Propiedad Nº000000009841 inscrita en el registro público de la propiedad.

V. Que el Asentamiento Humano 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 M.D.U. Juan Manuel Macedo Ramírez, director de Planeación Urbana y Ecología 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 a la fecha no se ha presentado oposición alguna para que se suspenda el procedimiento cumplimentando lo dispuesto en el Artículo 39 de la 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: 2288/16, RELATIVO A LA REGULARIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "LA PAROTA", 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 ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR DENOMINADO "LA PAROTA".

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: 2288/16 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.

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 05 días del mes de septiembre de 2017.

PRESIDENTE MUNICIPAL Y
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN.

ING. ARTURO DÁVALOS PEÑA

REGIDOR POR EL (MC)

REGIDOR

LIC. GILBERTO LORENZO RODRÍGUEZ

LIC. JUAN JOSÉ CUEVAS GARCÍA

REGIDOR POR EL (PRI)

LIC. ANDRÉS GONZÁLEZ PALOMERA

REGIDOR POR EL (PVE)

LIC. ARMANDO SOLTERO MACÍAS

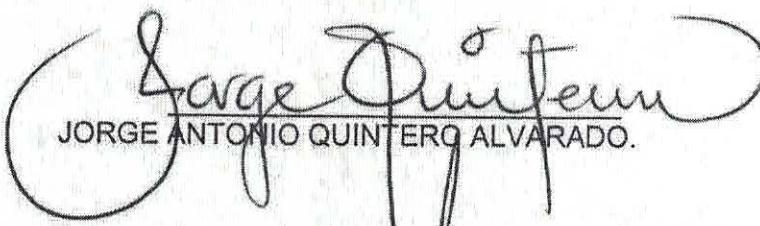
REGIDOR POR EL (INDEPENDIENTE)


P.A. Lic. José Cruz Díaz Glez.
DR. FRANCISCO SÁNCHEZ PENA

SECRETARIO GENERAL

SÍNDICO MUNICIPAL

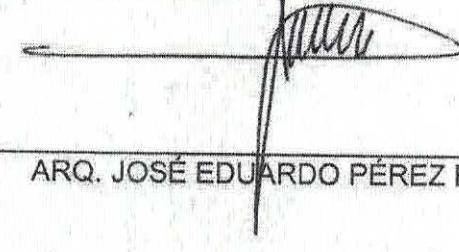
MTRO. VÍCTOR MANUEL BERNAL V.


JORGE ANTONIO QUINTERO ALVARADO.

ENCARGADO DE CATASTRO


LIC. GUILLERMO MANZANO Q.

JEFE DE REGULARIZACIÓN, Y
SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN
MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN


ARQ. JOSÉ EDUARDO PÉREZ R.

COMISIONADO SUPLENTE DE LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO
EN LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN (COMUR)


LIC. GUSTAVO ADOLFO BUENROSTRO LÓPEZ



Puerto
Vallarta

**Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Desarrollo Urbano**

NO. DE
EXPEDIENTE:
OFICIO:
ASUNTO:

2288/16
DOTDU/JRG/0107/2025
DICTAMEN TECNICO
"LA PAROTA"

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 "LA PAROTA", 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 4055714 es de: 3-42-33.15 has., tres hectáreas, cuarenta y dos áreas, treinta y tres punto quince centíreas, o 34,233.15 m² treinta y cuatro mil, doscientos treinta y tres punto quince metros cuadrados y el área a regularizar según el Proyecto Definitivo es de 36,880.80 m² treinta y seis mil ochocientos ochenta y ocho punto ochenta metros cuadrados, la cual se aprecia en el polígono total así como sus medidas generales.
- II. Plano de Usos y Destinos, por lo que respecta al uso del suelo se informa que no se encontró observaciones, pues el uso predominante de la zona actualmente cuenta con el uso de suelo H1 Habitacional básico, lo que lo convierte al equivalente del uso de suelo propuesto en el Proyecto Definitivo H4-U Habitacional Unifamiliar de Densidad alta; y se señalan también las Áreas de Cesión para destinos.
- III. Plano de Vialidades, debidamente requisitado, pues aparecen todos los nombres de las vialidades que conforman a la colonia La Parota y se observan sus medidas.
- IV. Plano de Lotificación, en este plano se aprecian todas las manzanas numeradas, así como todos los lotes que la integran con sus medidas particulares y superficies, también se pueden apreciar los cuadros de superficies de manzanas y de superficies totales de la colonia.

Por todo lo antes expuesto esta Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a mi cargo y después de realizar el análisis al expediente presentado por RODRIGUEZ LLAMAS J. SANTOS en calidad de propietario de la colonia La Parota, 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 La Parota, cuenta con el uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Alta (H4-U), que las vialidades cumplen con las dimensiones mínimas indispensables, cuenta con Red de Electrificación con servicio de baja tensión en un 100%, servicio de aprovisionamiento de agua potable en un 50 % y servicio de Red de alcantarillado Sanitario en un 50 % 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 "La Parota".

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



**Puerto
Vallarta**

COMUR

Comisión Municipal de Regularización

Número de Oficio: COMUR/4553/2024
Asunto: Créditos Fiscales "La Parota"

C. J. Santos Rodríguez Llamas

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 58 de la ley de ingresos 2024 que se describirán en el convenio de obras faltantes para la regularización de la colonia "La Parota" que a continuación se describen:

CONCEPTO	COSTO	RESULTADO
Por revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción I primera).	\$ 0.50 x 36,880.80 m ²	\$ 18,440.40
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)	\$ 9.00 x 36,880.80 m ²	\$ 331,927.20
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 baja).	\$ 316.00 x 673 lotes	\$46,136.00
Subtotal:		\$ 396,503.60

En base al artículo 147 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; Se aplicará una reducción de cuando menos el 50% cincuenta por ciento de las cuotas y tarifas para determinar los derechos de 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.

Sin otro asunto en particular, quedo a sus apreciables órdenes para cualquier duda o aclaración.

ATENTAMENTE

"2024, Año del Bicentenario del Nacimiento del Federalismo Mexicano, así como de la Libertad y soberanía de los Estados".

Puerto Vallarta Jalisco a 13 de diciembre de 2024

Ing. Jorge Alberto Balderas Betancourt, JALISCO
Secretario Técnico de la COMUR

Ccp. *Archivo
JABB/JAGP/Alej

RECIBÍ
J. SANTOS THOMAS RIVERA
16/12/2024
10:35 hrs



CONVENIO DE OBRAS FALTANTES

**PARA LA REGULARIZACIÓN DEL "FRACCIONAMIENTO"
"LA PAROTA"**

Convenio para la regularización, realización de las obras de urbanización faltantes y pago de créditos fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "LA PAROTA", 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. Rodriguez Llamas J. Santos, 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 el fraccionamiento denominado **"La Parota"**, cuenta con una superficie a regularizar de **34,233.15 m²**; treinta y cuatro mil doscientos treinta y tres punto quince metros cuadrados, se localiza en el Distrito Urbano 3 del municipio de Puerto Vallarta, perteneciente al ejido Las Juntas, en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que ampara el título de propiedad Número 000000009841 nueve mil ochocientos cuarenta y uno, en el que se manifiesta la propiedad a favor del C. Rodriguez Llamas J. Santos, de la parcela Nº 95 Z1 P1/1 del ejido Las Juntas, del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, cuya superficie es de 3-42-33.15 has., tres hectáreas, cuarenta y dos áreas, treinta y tres punto quince centíáreas; actualmente es un asentamiento humano irregular que presentó solicitud para iniciar su proceso de regularización 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 29 veintinueve de noviembre de 2017 dos mil diecisiete, emitió el **dictamen de procedencia** de la acción de regularización del fraccionamiento **"La Parota"**, 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 del fraccionamiento **"La Parota"** emitido por la Comisión Municipal de Regularización el día 23 veintitrés de marzo de 2018 dos mil dieciocho.

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 el fraccionamiento **"La Parota"**, determinando que las obras realizadas son: electrificación, alumbrado público, agua potable, 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; los adquirientes de los lotes del fraccionamiento **"La Parota"**, 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 del fraccionamiento denominado “La Parota”, mismo que determina las áreas de cesión para destinos y vialidades que deberán ser transmitidas a “El Municipio”, mediante escritura pública mismas que se especifican en la cláusula segunda de este instrumento jurídico.

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

CONCEPTO	COSTO	RESULTADO
Por revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción I primera)	\$ 0.50 x 36,880.80 m ²	\$18,440.40
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)	\$ 9.00 x 36,880.80 m ²	\$331,927.20
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 bajo.	\$ 316.00 x 673 lotes	\$46,136.00
Subtotal:		\$396,503.60

(trescientos noventa y seis mil quinientos tres pesos 60/100m.n.)

7.- Mediante oficio 4553/2024 de fecha 13 trece de diciembre de 2024 dos mil veinticuatro, se le dio a conocer a “El Promotor”, la propuesta de deducciones y descuentos a los créditos fiscales, señaladas en el punto número 6 del presente capítulo; aprobando la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco el descuento del 50% cincuenta por ciento en los pagos por derechos que establece la ley de ingresos del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para el ejercicio Fiscal 2024 dos mil veinticuatro, por lo que el 50% cincuenta por ciento restante correspondiente a \$ 198,251.80 (ciento noventa y ocho mil doscientos cincuenta y



un 80/100m.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 18 dieciocho de diciembre de 2024 dos mil veinticuatro, **“El Promotor”**, ingresó una propuesta dirigida el C.P. Manuel de Jesús Palafox Carrillo, Tesorero Municipal del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, donde describe lo siguiente:

Por lo cual del total anterior según el artículo 147 se aplicara una reducción de cuando menos el 50% cincuenta por ciento de las cuotas y tarifas, para determinar los derechos señalados en el artículo anterior, respecto a las acciones urbanísticas relativas a la vivienda de interés social y popular promovidas o financiadas por las dependencias, organismos, fideicomisos y fondos públicos para la vivienda, quedando un total de \$ 198,251.80 (ciento noventa y ocho mil doscientos cincuenta y un 80/100m.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 (\$198,251.80) en un solo pago en un lapso no mayor a un mes, 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 catorce punto diez por ciento (14.10%), donde un 8.55% (ocho punto cincuenta y cinco por ciento) corresponde al área de donación EV-V1 con una superficie de 3,153.81 m², 0.74% (cero punto setenta y cuatro por ciento) corresponde al área de donación EV-B1 con una superficie de 272.87 m², 4.81% (cuatro punto ochenta y uno por ciento) corresponde a la afectación por Avenida Federación con una superficie de 1,7730.70 m².

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

Declaraciones:

Declaro “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.





Declaran "El Promotor"

I.- El C. Rodriguez Llamas J. Santos en su carácter de propietario legal del predio que ampara el título de propiedad Número 000000009841, quien se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con clave del lector RDLLJX51021514H500, misma que se tiene a la vista y se glosa copia simple al expediente conformado con motivo del presente convenio y quien manifiesta ser mexicano, mayor de edad, con domicilio en la Calle Republica de Guatemala #312, Colonia Coapinole, 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° 95 Z1 P1/1 del Ejido Las Juntas, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie de 34,233.15 M² setenta mil doscientos setenta y cinco punto noventa y cinco metros cuadrados, según consta el título de propiedad N°000000009841 nueve mil ochocientos cuarenta y uno de fecha 15 quince de febrero de 1951 mil novecientos cincuenta y uno, mismo que se encuentra debidamente registrado, mediante su incorporación bajo documento de primera inscripción con Folio Real 4100220 en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco con sede en Puerto Vallarta, Jalisco.

III.- De la cual el fraccionamiento denominado "La Parota" ocupa una superficie a regularizar según de 36,880.80 M² treinta y seis mil ochocientos ochenta punto ochenta metros cuadrados, superficie determinada en el proyecto definitivo de urbanización de acuerdo con el levantamiento topográfico que obra en el expediente.

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

V.- Manifiesta que renuncia en forma voluntaria a cualquier derecho que pudiera corresponder por cada uno de los lotes correspondientes al proyecto definitivo de urbanización y que forman parte del fraccionamiento motivo de regularización, asimismo declara que no tiene ningún inconveniente en que los poseedores y que conforman la acción urbanística por objetivo social denominada "La Parota", una vez concluido el trámite de regularización, inicien el procedimiento de titulación individual 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 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 del fraccionamiento, "La Parota", convertido en una **Acción Urbanística por Objetivo Social**, en congruencia con el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano de fecha 29 veintinueve de noviembre de 2017 dos mil diez y siete, siendo ratificado mediante el Dictamen que declara la procedencia de regularización del fraccionamiento "La Parota", emitido por la



comisión municipal de regularización el 23 veintitrés de marzo de 2018 dos mil diez y ocho, teniendo como punto de acuerdo que se continúe con el proceso de regularización, apegándose a la **Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco** y se lleve a cabo la celebración del presente **Convenio**, para establecer las bases para la realización de las obras de urbanización faltantes y fijar el pago de los créditos fiscales exigibles para este tipo de acción urbanística.

Segunda. - “El Promotor” se obliga a transmitir a “El Municipio” mediante escritura pública la superficie de **5,200.38 m²** cinco mil doscientos punto treinta y ocho metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de **8,808.42 m²** ocho mil ochocientos ocho punto cuarenta y dos metros cuadrados, de vialidades identificadas en el proyecto definitivo como las calles:

1. VL-1/PAROTA - TRAMO 1: con una superficie de 2,273.85m².
2. VL-1/PAROTA - TRAMO 2: con una superficie de 946.78m².
3. VL-2/PALMA REAL: con una superficie de 1,569.41m².
4. VL-3/PRIMAVERA: con una superficie de 800.72m².
5. VL-4/CAOBA - TRAMO 1: con una superficie de 1,357.39m².
6. VL-4/CAOBA - TRAMO2: con una superficie de 602.40m².
7. VL-5/SAN MIGUEL: con una superficie de 1,258.17m².

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

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

Cuarta.- “El Promotor” de conformidad al censo actualizado, que deberá remitir la Secretaría Técnica de la Comisión Municipal de Regularización a la Tesorería Municipal, se obliga a pagar el 50% cincuenta por ciento, del total de los créditos fiscales señalados en el punto 6 seis del capítulo de antecedentes, que suma un total de \$198,251.80 (ciento noventa y ocho mil doscientos cincuenta y un pesos 80/100) a cubrir una vez que se emita el acuerdo de regularización pertinente de conformidad al antecedente número 8.

Quinta.- “El Promotor” se obliga a entregar a “El municipio”, mediante el procedimiento administrativo que establece **Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco**, la superficie de **5,200.38 m²** cinco mil doscientos punto treinta y ocho metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de **8,808.42 m²** ocho mil ochocientos ocho punto cuarenta y dos metros cuadrados, correspondiente a vialidades.



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

Séptima. - “El Municipio” una vez declarado formalmente regularizado el fraccionamiento “La Parota”, procederá a realizar la apertura de las cuentas catastrales, de conformidad al censo de poseedores que deberá de remitir la Secretaría Técnica de la Comisión Municipal de Regularización a la Tesorería Municipal.

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

Novena. - “La Comisión Municipal de Regularización” podrá realizar todos los actos administrativos tendientes a la presentación de la colonia “La Parota”, 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 del fraccionamiento, 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.



*Puerto
Vallarta*

COMUR
Comisión Municipal de Regularización

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

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

“El Municipio”

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

Abogado José Juan Velázquez Hernández
Secretario General

Medico José Francisco Sánchez Peña
Síndico Municipal

Lic. Raúl Rodrigo Pérez Hernández
Tesorero Municipal



obligado a la autorización de “El Promovente” quien al efecto, en su calidad de autoridad competente en el ordenamiento territorial, otorga la autorización para la ejecución de la obra o actividad, la cual no deberá ser ejecutada sin la autorización de la autoridad competente.

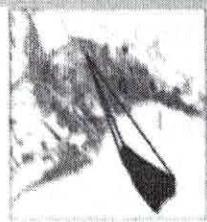
Rodríguez Llamas J. Santos Apoderado Legal y/o autoridad competente que autoriza el uso de la tierra y el desarrollo urbano.

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 al fraccionamiento La Parota.



H-10

PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACION LA PAPOTA

ACO/EVENT

卷之三

CUADRO DE AREAS		
CONCEPTO	SUPERFICIE	UNIDADES
M2-A	125.57 m ²	
M2-B	4.565.77 m ²	3
M2-C	3.52.74 m ²	16
M2-D	6321.43 m ²	42
M2-E	4.19.09 m ²	2
M2-F	4.05% 06 m ²	27
M2-G	547.01 m ²	4
M2-H	2.350.60 m ²	14
M2-I	3.4.8.5 m ²	2
TOTAL	2.943.12 m²	166

CABEZAS DE SEÑAL	
AFECTACIONES	SUPERFICIE
AFECTACIONES	675,32 m ²
INCIDENCIA TOTAL: 50%	337,5 m ²
AFECTACIONES: 30%	202,5 m ²
AFECTACIONES: 20%	135 m ²
AFECTACIONES: 10%	67,5 m ²
AFECTACIONES: 5%	33,75 m ²
AFECTACIONES: 2%	13,5 m ²
AFECTACIONES: 1%	6,75 m ²
TOTAL	222,50 m ²

ESTADÍSTICAS DE AREAS	
ÁREA DE ESTUDIO	VALORES ESTADÍSTICOS
CONCENTRO	Superficie km ² : 535.42
EV-VI	272.87 m ²
EV-VI	273.10 m ²
AFECTACIÓN AVENIDA FUERTE	1.200.50 m ²
TOTAL	
ESTADÍSTICAS DE AREAS	
CONCENTRO	Superficie km ² : 535.42 m ²
EV-VI	273.10 m ²
ÁREAS DE ESTUDIO	1.200.50 m ²
CONCENTRO	273.10 m ²
EV-VI	272.87 m ²
AFECTACIÓN AVENIDA FUERTE	1.200.50 m ²
TOTAL	

