



5.2

Presidencia

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

El que suscribe, Arquitecto Luis Ernesto Munguía González, en mi carácter de Presidente Municipal del H. Ayuntamiento Constitucional de Puerto Vallarta, Jalisco, de conformidad en el artículo 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, y los diversos 53 fracción III, 124 y 125 del Reglamento del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, me 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 a través del procedimiento que establece el Decreto número 20920-LVII-05 del Congreso del Estado de Jalisco, la regularización de la Colonia denominada **El Aguacate**, ubicada en el Municipio de Puerto Vallarta, 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, llevó a cabo los procedimientos legales y administrativos que hace referencia el Decreto número 20920-LVII-05 del Congreso del Estado de Jalisco, con la intención de llevar a cabo la regulación de la Colonia denominada **El Aguacate**.

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 144 Z1 P1/1.
- 3.- Constancia ante el Registro Público de la Propiedad y de Comercio.
- 4.- Historial Catastral.
- 5.- Ficha Técnica de inspección física
- 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 2025, para la aprobación y autorización del proyecto definitivo de urbanización por objetivo social.
- 10.- Convenio de Obras Faltantes para la regularización de la Colonia El Aguacate.
- 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, el cual se encuentra contemplado en el capítulo II del Decreto 20920, 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 **El Aguacate**.

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 establece el Decreto número 20920-LVII-05 del Congreso del Estado de Jalisco, la regularización de la Colonia denominada **El Aguacate**, 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 **El Aguacate**; 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 “**El Aguacate**”;



Presidencia

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

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

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 31 y 32 del Decreto número 20920-LVII-05, emitido por el Congreso del Estado de Jalisco, el cual se refiere al Decreto para 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.



Presidencia

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

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

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

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

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

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

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

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;



Presidencia

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

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

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

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

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

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

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

XI Bis. Establecer la denuncia ciudadana;

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

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

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

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

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

Artículo 10.- Son atribuciones de los Municipios:

...

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

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

...



Presidencia

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

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

- I. Promover, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte en materia de propiedad urbana;
- II. Establecer las condiciones jurídicas para que en los centros de población, sus habitantes tengan acceso a los servicios básicos establecidos en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, relativos al medio ambiente sano, agua potable, saneamiento, vivienda digna, esparcimiento, cultura y seguridad pública;
- III. Establecer las bases generales para realizar la regularización de asentamientos humanos en predios o fraccionamientos de propiedad privada, y su integración a la infraestructura y servicios públicos;
- IV. Promover la participación responsable de los titulares y poseedores de predios, fraccionamientos y lotes de propiedad privada, en el proceso de regularización como acción de mejoramiento urbano, reconociendo la organización social vecinal;
- V. Establecer el procedimiento a efecto de identificar la infraestructura y equipamiento del asentamiento humano, de indicar las obras faltantes y de promover su ejecución pública, privada o a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social de las obras necesarias;
- VI. Establecer el procedimiento para la titulación de predios, fraccionamientos y lotes en el régimen de propiedad privada;
- VII. Establecer en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, la identificación de los predios o lotes sin titular, en los términos de la presente Ley;
- VIII. Establecer el procedimiento para otorgar el dominio de los predios o lotes sin titular al Instituto Jalisciense de la Vivienda o en su caso, a los organismos o entidades que administren servicios públicos o reservas urbanas para programas de vivienda que al efecto se constituyan y regulen por el Ayuntamiento; y
- IX. Establecer el procedimiento para la emisión de los documentos que acrediten el régimen del dominio público de las vialidades y predios de equipamiento y lotes sin titular, en favor de los gobiernos o entidades que las administran y son responsables de su conservación.

Artículo Tercero Transitorio.- Los procedimientos administrativos de regularización iniciados con fundamento en el Decreto 20920 podrán continuar su substanciación de conformidad con sus disposiciones o iniciar un nuevo procedimiento de conformidad con la presente Ley.

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, bando 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.- El Decreto 20920, refiere que:

ARTÍCULO 1. *El presente Decreto es de orden público e interés social de conformidad con el artículo 2 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y tiene por objeto:*

I. Establecer las bases generales para realizar, en el ámbito de la competencia del Estado y los Municipios, la regularización de asentamientos humanos en predios o fraccionamientos urbanos y rurales de propiedad privada, mediante su conversión en acciones urbanísticas por objetivo social;

II. Determinar, conforme a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano, los criterios y lineamientos a seguir a efecto de garantizar la integración de las áreas de propiedad privada objeto de regularización, a los sistemas de infraestructura y equipamiento, como acciones de mejoramiento urbano;

III. Establecer la concurrencia y corresponsabilidad de las autoridades estatales y municipales, a efecto de evaluar y resolver los problemas de asentamientos irregulares en áreas de propiedad privada, en beneficio social y atención a las necesidades económicas o sociales de los poseedores de predios y fincas;

IV. Promover la participación responsable de los titulares y poseedores de predios y fincas de propiedad privada en el proceso de regularización, como acción de mejoramiento urbano o acción urbanística de objetivo social;

V. Otorgar a los titulares de lotes en los fraccionamientos o los predios de propiedad privada objeto de regularización, los beneficios que del mismo se desprenden, para lograr su integración a los sistemas de infraestructura y equipamiento urbanos y la seguridad jurídica en sus derechos; y

VI. Establecer el procedimiento a efecto de simplificar la titulación de los lotes comprendidos en los fraccionamientos o predios cuya regularización se autorice de conformidad con las disposiciones del presente Decreto, a favor de los titulares quienes acrediten su posesión con ánimo de dueño en forma pacífica, continua, pública y de buena fe.

ARTÍCULO 17. *Una vez autorizado, publicado e inscrito el plan parcial o aprobado el proyecto definitivo de urbanización serán celebrados los convenios entre quienes promuevan la regularización y las autoridades municipales, declarándose formalmente la regularización del área del fraccionamiento o predio por parte del Ayuntamiento, para los efectos legales a que haya lugar, procediéndose a notificar a la Procuraduría, al titular del fraccionamiento o predio; a la asociación de vecinos, a la Dependencia a cargo del Catastro Municipal, al Registro Público de la Propiedad y en su caso al Ministerio Público.*

10.- 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 de Ordenamiento 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 el Decreto número 20920-LVII-05 emitido por el Congreso del Estado de Jalisco, la regularización de la Colonia denominada **El Aguacate**, localizada en este Municipio.



Presidencia

SEGUNDO.- Se Autoriza publicar en la Gaceta Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, el Proyecto Definitivo de Urbanización de la Colonia denominada **El Aguacate**; 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. Así mismo, se autoriza 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 dicha Colonia.

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 **El Aguacate**. 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 **El Aguacate**.

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

SEXTO.- Se autoriza y faculta 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 31 y 32 del Decreto número 20920-LVII-05, emitido por el Congreso del Estado de Jalisco, el cual se refiere al Decreto para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco.

ATENTAMENTE:
**"2025, Año de la Eliminación de la Transmisión Materno Infantil
de Enfermedades Infecciosas"**
Puerto Vallarta, Jalisco, a 14 de noviembre del año 2025



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



Número de Oficio: COMUR/3030/2025
Asunto: Expedientes para revisión.
Colonia: El Aguacate

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 **El Aguacate** 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 144 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 2025, para la aprobación y autorización del proyecto definitivo de urbanización por objetivo social
10. Convenio de Obras Faltantes para la regularización de la colonia El Aguacate
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”

PUERTO VALLARTA, JALISCO
COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN (COMUR)

Arq. José Domingo Valdés Aguilar
Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización

Ccp. *Archivo
JDVA/PDR/Aleli

SOLICITUD DE REGULARIZACIÓN

Nombre del fraccionamiento o asentamiento humano irregular EL AGUACATE.

Nombre del titular del predio objeto de regularización ó de la Asociación de Vecinos titulares de los lotes y fincas del fraccionamiento, que suscribe la presente solicitud de regularización MARTINIANO ARIAS FLORES.

El fraccionamiento ubicado en el municipio de PUERTO VALLARTA, Jalisco, cuyas medidas y linderos son los siguientes: al norte 217.34 MTS, al sur 200.06 MTS, al oriente 291.61 MTS y, al poniente 125.82 MTS, cuenta con una extensión superficial aproximada de 6-59-40.41 y 281 lotes fraccionados.

TÍTULO DE PROPIEDAD Con lo que acredito la propiedad objeto de regularización, con el testimonio de la escritura número 6392 de fecha 16- DICIEMBRE 2008 de la fe del Notario Público número _____ Lic. C. FELIPE DE JESÚS CALDERÓN H., de la municipalidad de _____, Jalisco.

Por lo que comparezco ante la Comisión Municipal de Regularización de PUERTO VALLARTA, Jalisco, a solicitar su inclusión en el inventario de fraccionamientos irregulares del municipio, para su integración al Decreto 20,920 previa aprobación del H. Ayuntamiento Constitucional de PUERTO VALLARTA, Jalisco, tal como establece el artículo 7 del Decreto, emitido por el H. Congreso del Estado para la Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco, publicado en el periódico oficial *El Estado de Jalisco* el 28 de julio del 2005, y beneficiarme del referido Decreto.

PUERTO VALLARTA, Jalisco, a 20 de ENERO del 2014.

EL PROPIETARIO O LA ASOCIACIÓN DE VECINOS

P.R.

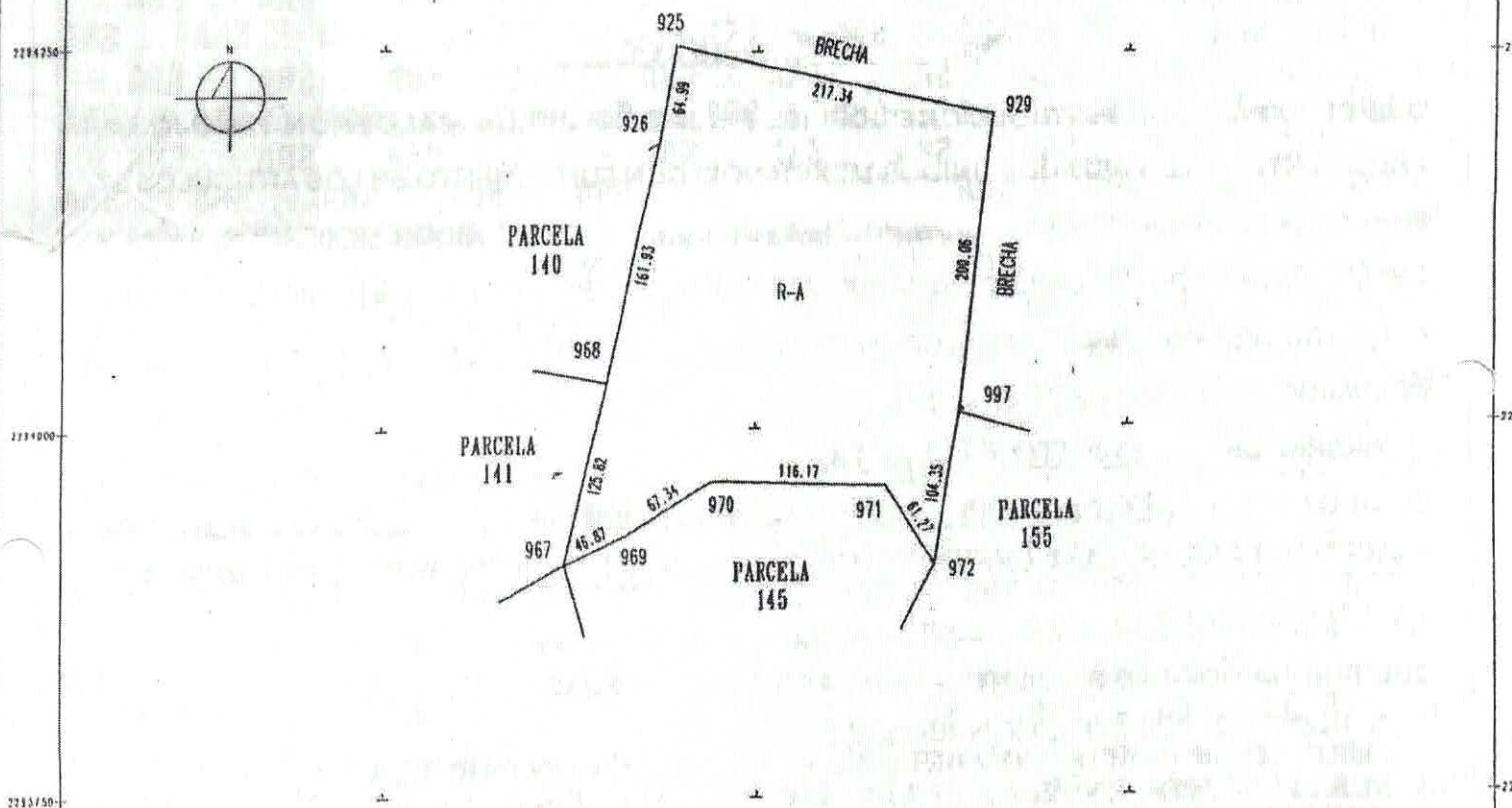
MARIA

INOCENCIA ARIAS PEREZ
3221053065

498090

498250

498500



CUADRO DE CONSTRUCCION

LADO EST-P.V.	AZIMUT (ECC/AV/55,555)	DISTANCIA (m.)	COORDENADAS IUE X Y	CONVERGENCIA (ECC/AV/55,555)	FACTOR DE ESCALA FINAL
925 - 927	101/15/17.514	211,34	498195,177 2294253,276	-0/00/22,000	0/00/00,000
926 - 928	186/09/16,801	200,06	498198,756 2294208,988	-0/00/19,483	0/00/00,801
927 - 927	189/35/18,037	184,35	498186,668 2294016,000	-0/00/19,711	0/00/00,000
927 - 927	328/75/01,354	61,27	493389,409 2293901,169	-0/00/19,956	0/00/00,000
927 - 927	277/04/13,818	118,11	498157,320 2293556,384	-0/00/20,349	0/00/00,000
928 - 928	238/94/20,050	57,34	498271,277 2293943,581	-0/00/21,770	0/00/00,003
928 - 927	245/59/36,616	46,87	498164,072 2293527,387	-0/00/22,669	0/00/00,000
927 - 928	137/1/21,909	125,82	498121,426 2293368,527	-0/00/22,391	0/00/00,001
928 - 925	127/26/03,272	181,93	498158,195 2294038,944	-0/00/22,635	0/00/00,001
928 - 925	8/57/03,633	64,95	498185,306 2294186,578	-0/00/22,311	0/00/00,000

CUADRO DE DISTRIBUCION DE SUPERFICIES
RESULTADO DEL LEVANTAMIENTO

TIPO DE AREA	SUPERFICIE Ha.
PARCELA	5-59-40,41
INFRAESTRUCTURA	0-00-00,000
RIOS, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUA	0-00-00,000
AREAS ESPECIALES	0-00-00,000
SUPERFICIE TOTAL	5-59-40,410

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.

[Handwritten signatures]



GOBIERNO DEL ESTADO
DE JALISCO
PODER EJECUTIVO
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO DEL ESTADO DE JALISCO

DIRECCION DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD

El presente documento fue presentado para su registro a las 09:06 horas del día 29 de ENERO de 2009, y a las 09:07 horas del día 29 de ENERO de 2009, mediante su incorporación bajo documento número 4 folios del 8 al 9 del libro 2157 de la sección INMOBILIARIA, quedó registrado ATENTO A LO DISPUESTO POR LA FRACCION IV DEL ARTICULO 1258 DEL CODIGO CIVIL DEL ESTADO DE JALISCO, COMO DE PRIMERA INSCRIPCION EN FAVOR DE:

ARIAS FLORES MARTINIANO

CON NÚMERO DE ORDEN: 99624

EL TITULO DE PROPIEDAD DE ORIGEN PARCELARIO No. 6392 EXPEDIDO POR EL REGISTRO AGRARIO NACIONAL CON FUNDAMENTO EN EL ARTICULO 27 DE LA CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS Y ARTICULOS 81 Y 82 DE LA LEY AGRARIA; ELLO EN LOS TERMINOS DEL MISMO Y CUYAS CARACTERISTICAS SE DAN AQUI POR REPRODUCIDAS INTEGRAMENTE POR LOS EFECTOS DE ESTE REGISTRO.

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



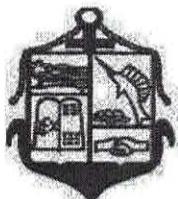
LIC. RICARDO ERNESTO PONCE IBARRIA

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

EXENTA por \$ _____



El Puerto
Que Queremos



DEPENDENCIA: SUBDIRECCION DE CATASTRO

No. DE OFICIO: 2313/2016

ASUNTO: CERTIFICADO CATASTRAL
CON HISTORIA

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

01(322) 22 32500 / 1788 000

mailto:odavalos@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.

H A C E C O N S T A R

Que: EL C. MARTINIANO ARIAS FLORES, tiene registrado un predio rustico, identificado como PARCELA 144 Z1 P1/1, de EL EJIDO EL COLESIQ de esta municipalidad, registrado en cuenta predial No. 2264, con clave catastral 19-0144-001, con un valor fiscal de \$1'041,780.92 tasa 0.20 al millar, con una superficie de 06-59-40.41 Has., acreditando la propiedad mediante TITULO DE PROPIEDAD No. 6392 de fecha 16 de Diciembre del 2008, expedido por el Lic. Omar Antonio López Borboa, Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara, Jalisco, registrada en comprobante catastral 80252/09, con las siguientes medidas y linderos descritos en el Título de Propiedad antes mencionada, como sigue:

AL NORESTE: En 217.34 mts. con brecha.
AL SURESTE: En 200.06 mts. con brecha y 104.35 mts. con parcela 155.
AL SUR: En 291.65 mts. en línea quebrada con parcela 145.
AL NOROESTE: En 125.82 mts. con parcela 141; 161.93 mts. con parcela 140 y 64.99 mts. con brecha.

OBSERVACION: No existen datos de registro público de la propiedad y comercio.

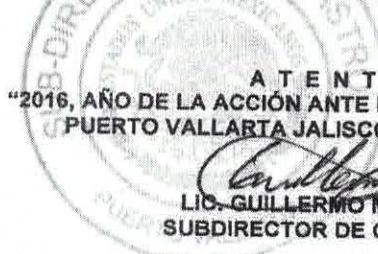
LOS MOVIMIENTOS HISTORICOS, SON COMO SIGUEN:

En comprobante 80252/09 se registró apertura de la cuenta presente a nombre de EL C. MARITINIANO ARIAS FLORES mediante TITULO DE PROPIEDAD No. 6392 de fecha 16 de Diciembre del 2008, expedido por el Lic. Omar Antonio López Borboa, Delegado del Registro Agrario Nacional de Guadalajara y por escrito presentado de fecha 05 de Marzo del 2009, con efectos del 1er bimestre del 2009, con un valor fiscal de \$944,926.00, tasa 0.20 al millar, con superficie de 06-59-40.41 Has.

En comprobante 79849/11 se registró una valuación masiva, con efectos del 1er. bimestre del 2011, con un valor fiscal de \$992, 172.30, tasa y superficie igual a la anterior.

Con fecha 1º de enero del 2016, se registró una actualización de valores masiva para el ejercicio fiscal del 2016, con efectos del 1er. bimestre del 2016, con un valor fiscal, 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. ARQ. JOSE EDUARDO PEREZ RODRIGUEZ JEFE DE REGULARIZACION Y SECRETARIO TECNICO DE LA COMISION MUNICIPAL DE REGULARIZACION DE PUERTO VALLARTA, JALISCO. NO. DE EXPEDIENTE COMUR: 0333/16, DE FECHA 22 DE NOVIEMBRE DEL 2016.



ATENTAMENTE
“2016, AÑO DE LA ACCIÓN ANTE EL CAMBIO CLIMÁTICO EN JALISCO”
PUERTO VALLARTA JALISCO, A 08 DE DICIEMBRE DEL 2016

LIC. GUILLERMO MANZANO QUINTERO
SUBDIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL

Exento de pago de derechos según artículo 32 Fracción 1 de la Ley de Hacienda Municipal del estado, en relación con el 68 fracción XIII de la Ley de Ingresos Municipales.

C.p. archivo.

DGS/orc. *[Signature]*



GOBIERNO EN
MOVIMIENTO

H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO
FICHA TÉCNICA DE INSPECCIÓN FÍSICA
COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN
PUERTO VALLARTA, JALISCO, A 27 DE ENERO DEL 2014.

Artículo 8.- Para autorizar la regularización de los fraccionamientos o predios y otorgar los beneficios previstos en el presente decreto, será necesario que la Comisión realice las gestiones necesarias a fin de:

II.- Realizar los estudios que acrediten tanto en lo técnico, económico y social la factibilidad de la regularización de los fraccionamientos o predios donde exista un asentamiento irregular, en lo particular de acuerdo a las condiciones de seguridad por su ubicación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico, preservación patrimonial y prestación y administración de los servicios públicos

Estudio técnico

Nombre del Asentamiento Humano: "EL AGUACATE"

Superficie total aproximada del predio: 65,940.41 m²

Número de lotes: 282 Lotes

Superficie de lotes ocupados aproximadamente, al momento de la elaboración del presente reporte: 50 lotes con un 18%

Superficie de Áreas de cesión para destino según la legislación vigente en la fecha de la constitución del Asentamiento Humano: 9,891.0615 m²

A: Ley de fraccionamientos: 5% superficie total, mas el 15% área neta (descontar vialidades)

2.33% superficie total, mas el 15% área neta (descontar vialidades)

B: Ley de Desarrollo Urbano: 15% superficie total

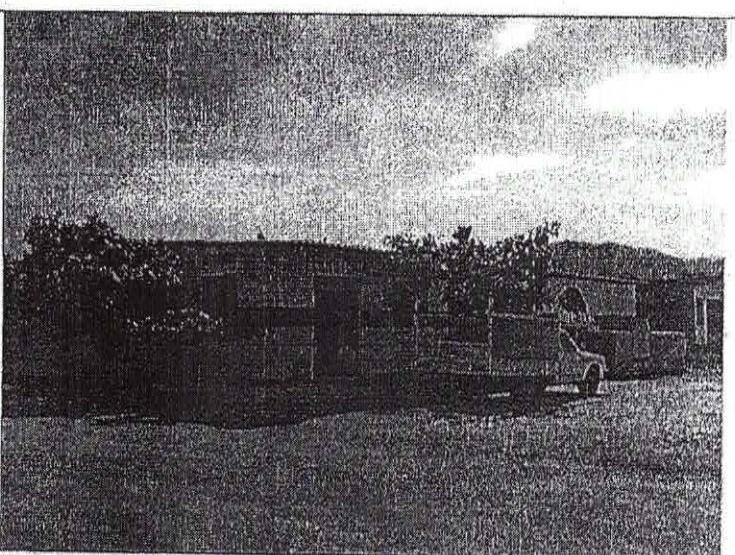
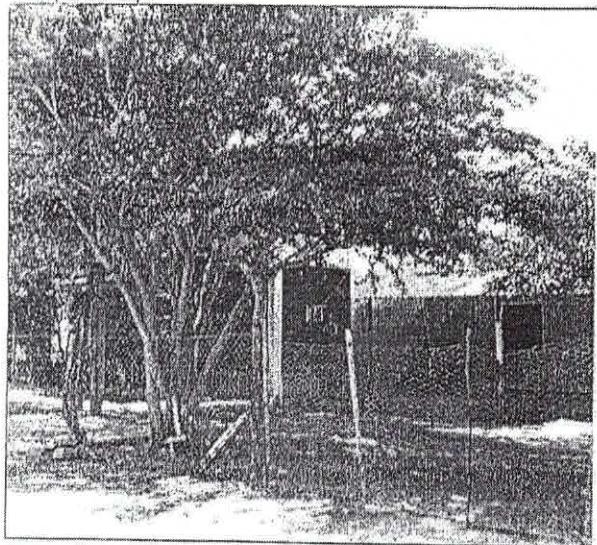
Área total de cesión para destino resultante 9,891.0615 M²

Área total de cesión para destino existente en el asentamiento humano 9,545.560 M²

Área total de cesión para destino permutas existentes no existe

Área total de cesión para destino faltante 345.5015 M²

Cu *100%* *RECEBÍ*
1º SEPIEMBRE



Servicios públicos

Prestación y administración de los servicios públicos: Cuentan con recolección de basura, solo por la calle de ingreso que corre por toda la parcela (calle NARANJO) y no con la vigilancia policiaca por parte del H. Ayuntamiento.

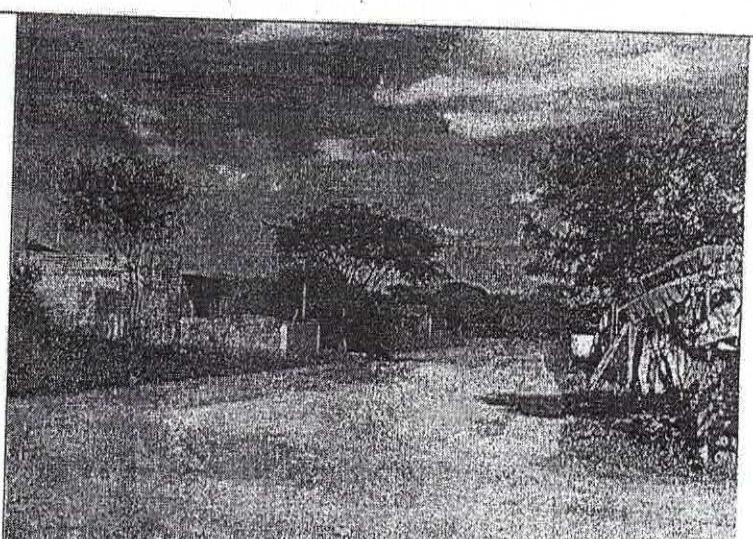
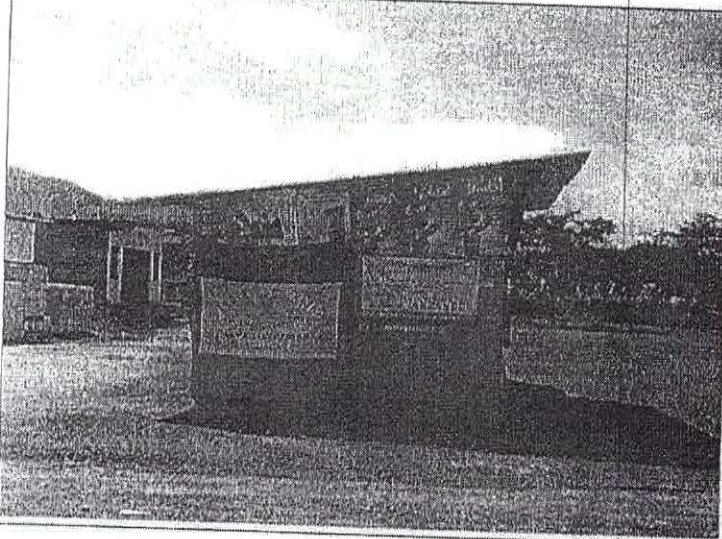
Transporte público: No se observaron rutas de transporte público dentro del asentamiento.

Consolidación del asentamiento humano

Número de Viviendas: 50 viviendas.

Equipamiento existente Jardín de niños, en el área de cesión

Sistema de validad: Sistema vial existente rustico (terracería)

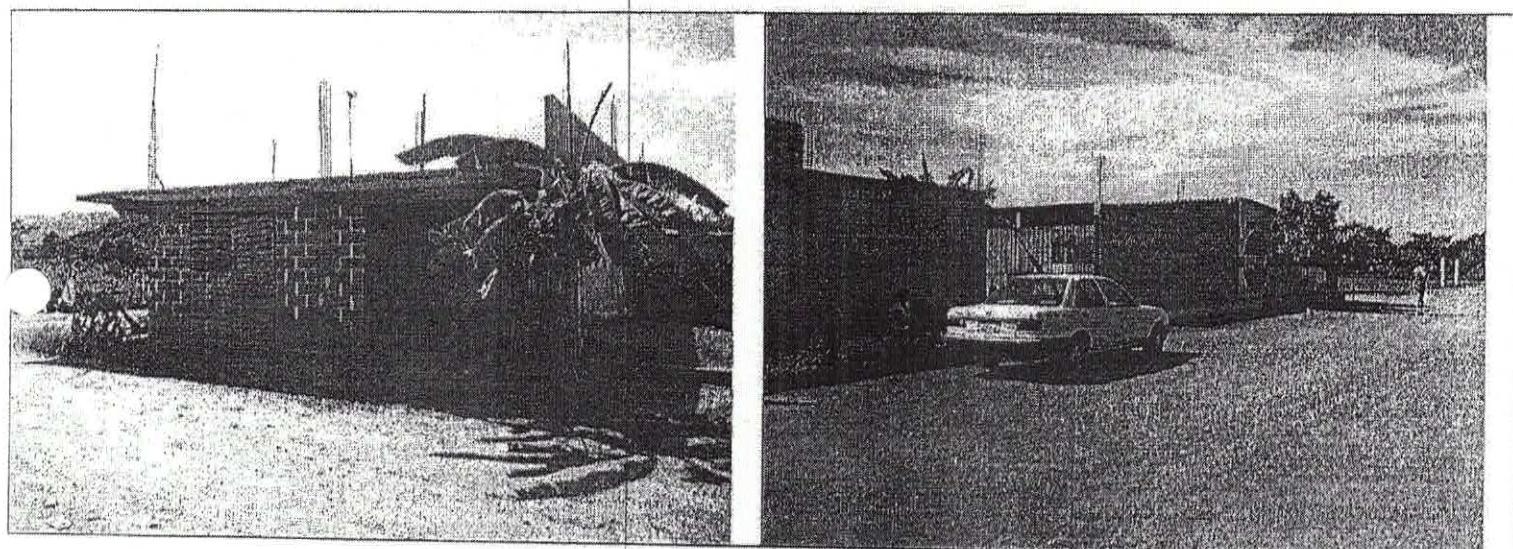


Elementos físicos naturales

Topográficos: Pendiente aproximada promedio menos del 2%.

Hidrológicos: No se identificaron escurríos o cuerpos de agua al momento de elaboración del presente reporte.

Geológicos y edafológicos: Aparentemente el terreno es apto para la edificación.



Condiciones de seguridad

Conformación del suelo: No se observó a simple vista algún riesgo en la conformación del suelo.

Protección al equilibrio ecológico: El predio en materia ambiental se encuentra impactado.

Elementos Físicos Artificiales de Restricción

Oleoductos: No se observaron

Acueductos: No se observaron

Gasoductos: No se observaron

Colectores: No se observaron

Líneas subtransmisoras C.F.E.:
No se observaron

Zonas de restricción por vías de
comunicación: No se observaron.

Pozos de agua: No se observó.

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

Red de abastecimiento de agua potable: No existe	Red de electrificación con servicio de baja tensión: No existe	Banquetas: No existe Pavimentos: No existen
Red de alcantarillado sanitario: No existe	Red de alumbrado público: No existen	Antigüedad del asentamiento humano: 7 años aprox. De acuerdo a los testimonios por los vecinos de la colonia.
Sistema de drenaje pluvial: No existe	Red telefónica: No existen	Guarniciones: No existen

Conclusiones

De lo anterior se desprende que según lo observado el Asentamiento Humano Acredita tanto en lo Técnico, Económico y Social la Factibilidad de la Regularización por medio del Decreto 20920 del H. Congreso del Estado del 28 de Julio del 2005., por lo que esta Dirección recomienda se tomen encuentra los argumentos descritos en el presente documento y se de continuidad al proceso de regularización;

ATENTAMENTE,
2013, AÑO DEL BELIZARIO DOMINGUEZ Y 190 ANIVERSARIO
DE LA FUNDACIÓN DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE JALISCO.
"SUFRAGIO EFECTIVO. NO REELECCION."

PUERTO VALLARTA, JALISCO, A 14 DE FEBRERO DE 2014.
SECRETARIO TECNICO DE LA COMUR

ARQ. EFRAIN ISRAEL ALCALA MORALES
CCP ARCHIVO
ARQ. RAUL H. PADILLA



Nº de Control: 12-0915
Nº de Expediente VTA-41/14-A

VISTO PARA EMITIR DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN URBANISTICA POR OBJETIVO SOCIAL PARA LA REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO O ASENTAMIENTO HUMANO IRREGULAR DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "EL AGUACATE", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, DEL ESTADO DE JALISCO; ATENDIENDO A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

1. La Comisión Municipal de Regularización del Gobierno de Puerto Vallarta, Jalisco, con fecha del 11 de Junio de 2014, remite el expediente del fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "EL AGUACATE", a este Organismo Público para su revisión, y de proceder, emitir el dictamen de procedencia de la acción de regularización respectivo, conforme al artículo Nº 12 fracción IV capítulo I del Decreto Nº 20,920 del H. Congreso del Estado.
2. El C. INOELISA FIRIAS PEREZ en su calidad de titular del predio, solicita la regularización del fraccionamiento 'EL AGUACATE' ante la comisión municipal de regularización del municipio de Puerto Vallarta, adhiriéndose al Decreto 20920, atendiendo lo dispuesto por sus artículos 3 fracción II y 7 fracción II capítulo I, emitido por el H. Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*, el 28 de julio del 2005, para efectos de su regularización.
3. Que se acredita la propiedad mediante copia fotostática del Título de Propiedad expedido por instrucciones del C. FELIPE CALDERON HINOJOSA, presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos al delegado del registro agrario nacional Lic. OMAR ANTONIO BORBOA BECERRA número 06392 seis mil trescientos noventa y dos, de fecha 16 de Diciembre de 2008, a favor de C. MARTINIANO ARIAS FLORES, que ampara la parcela 144 Z1 P1/1 del ejido EL COLESIQ, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, con una superficie aproximada de 6-59-40.41 hectáreas.
4. El 29 de Enero de 2009, quedó registrado ante el Lic. RICARDO ERNESTO PONCE IBARRA, Jefe de la Oficina Departamental del Registro Público de la propiedad y de Comercio con sede en Puerto Vallarta, Jalisco, el Título de Propiedad del párrafo que 2157 de la sección inmobiliaria con número 4 folios del 8 al 9 del libro ARIAS FLORES.
5. Forma parte del expediente el plano general de lotificación del fraccionamiento irregular denominado "EL AGUACATE", y que se encuentra, ubicado en Puerto Vallarta, Jalisco, que se anexa al expediente en estudio, contenido la extensión superficial a regularizar de 65,877.93 m², con 282 loteos fraccionados.
6. Que con fecha 05 de Noviembre de 2012 se Reinstaló la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos y cuyos puntos han quedado totalmente satisfechos, tal y como lo establece el Artículo 6 del Decreto 20,920.
7. Con fecha 28 de Marzo de 2014, en la 7ma reunión de la Comisión Municipal de Regularización del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, en el 4to punto del orden del día, aprobó el Expediente de Regularización del Fraccionamiento "EL AGUACATE" Para que proceda iniciar con los trámites de Regularización
8. El 27 de Enero de 2014, la Comisión Municipal de Regularización del Gobierno Municipal de Puerto Vallarta, Jalisco, informó a este organismo público mediante Ficha Técnica de Inspección Física del fraccionamiento "EL AGUACATE", sobre las

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



condiciones físicas y las obras de urbanización existentes, mismas que se indican a continuación:

- Superficie total del fraccionamiento 65,940.41 M²;
- Número de Lotes 282
- Áreas de cesión para destinos: Resultantes 9,891.06 m², Existentes 9,545.56 m²;
- Área de Cesión para destinos faltantes: 345.50 m²
- Elementos Físicos Naturales: Barrancas: No; Pendientes mayores al 30%: No; Arroyos: Ninguno; Cuerpos de agua: No;
- Riesgos de Tipo Natural: Suelos colapsables: No; Zonas inundables temporal: No; Terreno de relleno: No;
- Elementos Físicos Artificiales: Oleoductos: No; Gasoductos: No; Líneas Subtransmisoras C.F.E.: No; Acueductos: No; Colectores: No; Zonas de restricción por vías de comunicación: No;
- Consolidación del Fraccionamiento: Viviendas: 18%;
- Sistemas de vialidad: Rustico (terracería)
- Red de abastecimiento de agua potable: No, Existe 0%;
- Red de alcantarillado sanitario: No, Existe 0%;
- Red de drenaje pluvial: No Existe 0%;
- Red de electrificación: con servicio de baja tensión: No Existe;
- Red de alumbrado público: No Existe;
- Red telefónica con instalación aérea: No, Existe 0%;
- Guarniciones prefabricadas: No Existe 0%;
- Banquetas de concreto hidráulico o similar: No, Existe; 0%;
- Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado: No, existe 0%
- Antigüedad del Asentamiento Humano: 7 Años

De lo anterior se desprenden los siguientes:

CONSIDERANDOS:

- I. Que conforme al Decreto N° 20,920 del H. Congreso del Estado, son susceptibles de regularizar: los predios o fraccionamientos urbanos y rurales de propiedad privada, mediante su conversión en acciones urbanísticas de objetivo social, en los centros de población del Estado de Jalisco, los cuales se localicen en Áreas de Reserva a Corto Plazo, Áreas Urbanizadas de Urbanización Progresiva o de Renovación Urbana o estén incluidos en el inventario integrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano o por la Procuraduría de Desarrollo Urbano que sea aprobado por los respectivos Ayuntamientos o bien los titulares de lotes o predios podrán comparecer en cualquier momento ante el Ayuntamiento de su localidad, a fin de solicitar la inclusión del fraccionamiento o predio en dicho inventario para lograr el beneficio de este Decreto, siempre y cuando acredite con documento idóneo su existencia anterior al 31 de diciembre del 2000 y que cuenten con una ocupación habitacional del 50% como mínimo; condiciones que cumple el fraccionamiento "EL AGUACATE", localizado en el Municipio de PUERTO VALLARTA, JALISCO.
- II. En lo referente a identificar y delimitar el área propuesta como objeto de regularización, el Gobierno Municipal de PUERTO VALLARTA, JALISCO, cuenta con el plano del fraccionamiento " EL AGUACATE", donde se señala el área a regularizar, y se delimitan los lotes, con sus linderos, cumplimentando lo establecido en el Artículo 8, fracción I, del Decreto N° 20,920.



- III. Con relación a los estudios que fundamentan, tanto en lo económico y social como en lo relativo a su factibilidad la incorporación urbana en los predios donde se haya realizado una urbanización irregular, realizó los estudios respectivos del fraccionamiento "EL AGUACATE", dando con esto la viabilidad para continuar con el trámite de regularización, contemplado en el artículo 8, fracción II, del Decreto N° 20,920.
- IV. Con referencia al estudio técnico, respecto a las condiciones de seguridad para su urbanización, conformación del suelo y protección del equilibrio ecológico, el Gobierno Municipal de PUERTO VALLARTA, JALISCO, manifiesta que no existen condiciones de riesgo, según lo requerido en el artículo 8 fracción II, del Decreto N° 20,920.
- V. Que se cuenta con la debida individualización e identificación del predio sujeto a regularización y de sus respectivos titulares, de conformidad al artículo 8 fracciones III, del Decreto N° 20,920.
- VI. Que este mismo instrumento promueve, a través de la Comisión Municipal de Regularización del Gobierno de PUERTO VALLARTA, JALISCO, las acciones desprendidas de la fracción IV del artículo 8 del mencionado Decreto.
- VII. La Comisión Municipal de Regularización del Gobierno de PUERTO VALLARTA, JALISCO, determinará el cumplimiento de lo manifestado en el artículo 13 fracción III del Decreto N° 20,920 del H. Congreso del Estado.
- VIII. En relación a las áreas de cesión para destinos del fraccionamiento "EL AGUACATE", el Gobierno de PUERTO VALLARTA, JALISCO, deberá asegurar que se cumpla con dicha obligación en cuanto a su formalización, cumplimentando lo dispuesto en artículo 19 del Decreto N° 20,920. En relación a las obras de urbanización del fraccionamiento citado deberán firmarse los convenios en caso de que estas no estén concluidas, por lo que se recomienda que el Gobierno de PUERTO VALLARTA, JALISCO, verifique su existencia a fin de que se promueva lo previsto por el artículo 13 fracción IV y artículo 14 del Decreto Legal antes invocado.

DICTAMEN

Considerando los antecedentes y fundamentos vertidos, esta Procuraduría concluye:

I.- QUE LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO ES COMPETENTE PARA EMITIR DICTAMEN EN EL PRESENTE EXPEDIENTE, RELATIVO A LA REGULARIZACIÓN 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, 9 Y 12 FRACCIÓN V DEL DECRETO N° 20,920 DEL H. CONGRESO DEL ESTADO, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE JALISCO" CON FECHA 28 DE JULIO DE 2005.

II.- TODA VEZ QUE SE PROCEDIÓ A REALIZAR UNA MINUCIOSA VALORACIÓN DE LAS CONSTANCIAS Y DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE EN ESTUDIO, Y QUE LAS MISMAS SON EL ELEMENTO PRIMORDIAL Y FUNDATORIO DE LA PRESENTE ACCIÓN, SE DESPRENDE, QUE TANTO EN LO JURÍDICO, ECONÓMICO Y SOCIAL ES FACTIBLE LA PROCEDENCIA DE LA INCORPORACIÓN URBANA DEL FRACCIONAMIENTO EN CUESTIÓN, EN VIRTUD DE QUE CUMPLE CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN LOS ARTÍCULOS 1, 3, 5, 7, 8 Y 10 DEL DECRETO N° 20,920 DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.



EN CONSECUENCIA, ESTA PROCURADURÍA, RESUELVE EMITIR EL DICTAMEN CORRESPONDIENTE CONFORME A LAS SIGUIENTES:

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO CONSIDERA QUE LA ACCIÓN SOLICITADA EN EL EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO IRREGULAR DE ORIGEN PRIVADO "EL AGUACATE", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, ES PROCEDENTE POR LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SE DEJAN SEÑALADOS EN LOS CONSIDERANDOS.

SEGUNDA.- PARA LOS EFECTOS DE DECLARAR FORMALMENTE REGULARIZADO EL FRACCIONAMIENTO DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "EL AGUACATE", SE RECOMIENDA AL GOBIERNO MUNICIPAL DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, TOMAR EN CONSIDERACIÓN LO EXPUESTO EN EL CONSIDERANDO VII y VIII.

TERCERA.- REMÍTASE EL PRESENTE DICTAMEN A LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DEL GOBIERNO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, PARA QUE EN SU CASO APRUEBE EL PRESENTE DICTAMEN PARA DAR CONTINUIDAD A LOS TRÁMITES DE REGULARIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL DECRETO N° 20,920 DEL 28 DE JULIO DE 2005, DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

GUADALAJARA, JALISCO, A 09 DE OCTUBRE DE 2014.

EL PROCURADOR DE DESARROLLO URBANO

ING. Y LIC. GABRIEL IBARRA FÉLIX

GIF/GPU.

13

DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE
REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO
“EL AGUACATE”



El Puerto
Que Queremos

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

01(322) 22 32500 / 1788 000

correo.davalos@puertovallarta.gob.mx

puertovallarta.gob.mx

“EL AGUACATE”

Dictamen de procedencia para la continuación de las gestiones de regularización del fraccionamiento denominado “EL AGUACATE”, localizado en esta municipalidad, conforme a las siguientes consideraciones.

ANTECEDENTES COMUR:

Que en la Reunión Ordinaria de la **COMUR** se presento el expediente del fraccionamiento “**EL AGUACATE**”.

Los integrantes de la **COMUR** acuerdan lo que a continuación se transcribe “los integrantes de la **COMUR**, aprueban se envíe copia del expediente “**EL AGUACATE**”, a efecto de que la **PRODEUR** emita el dictamen correspondiente respecto a la Procedencia de la acción de Regularización, conforme lo establecido al artículo 9 nueve del Decreto 20,920 veinte mil novecientos veinte.”

ANTECEDENTES PRODEUR:

Que la **PRIMERA** y **TERCERA** de las **PROPOSICIONES** del **DICTAMEN** de Procedencia de la Acción de Regularización de fraccionamiento Irregular de Propiedad Privada denominado “**EL AGUACATE**” emitido por la Procuraduría de desarrollo Urbano el **09 de Octubre del 2014** – mismo que se presenta y se anexa a este instrumento como parte integral del mismo – y dicen

PRIMERA.- LA PROCURADURIA DE DESARROLLO URBANO CONSIDERA QUE LA ACCIÓN SOLICITADA EN EL EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO IRREGULAR DE ORIGEN PRIVADO “**EL AGUACATE**”, UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, ES PROCEDENTE POR LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SE DEJAN SEÑALADOS EN LOS CONSIDERADOS.

TERCERA.- REMÍTASE EL PRESENTE DICTAMEN A LA COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DEL H. AYUNTAMIENTO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO, PARA QUE EN SU CASO APRUEBE EL PRESENTE DICTAMEN Y DAR CONTINUIDAD A LOS TRÁMITES DE REGULARIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL DECRETO NO. 20,920 DEL 28 DE JULIO DE 2005, DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

Considerando los antecedentes vertidos, ésta Comisión Municipal de Regularización del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco (**COMUR**), acuerda lo siguiente:

DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE
REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO
"EL AGUACATE"



El Puerto
Que Queremos

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

01(322) 22 32500 / 1788 000

correo:
a.m.davalos@puertovallarta.gob.mx

www.puertovallarta.gob.mx

ACUERDOS:

PRIMERO.- Que como se establece en los artículos 4, 9, y 13 del Decreto N° 20,920 se aprueba en todas y cada una de sus partes el Dictamen de Procedencia de la Acción de Regularización del fraccionamiento "EL AGUACATE" emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano.

SEGUNDO.- Se aprueba la procedencia de regularizar y se continúe con el proceso de regularización del fraccionamiento denominado "EL AGUACATE", apegándose al decreto N° 20,920 a fin de que en tiempo y forma se realicen los trabajos necesarios para la elaboración del **Convenio de Regularización** en el cual se establezcan las obligaciones correspondientes.

TERCERO.- La Comisión Municipal de Regularización (COMUR) fijará como crédito fiscal de la Urbanización en el Convenio respectivo, a cargo del propietario y los vecinos del fraccionamiento "EL AGUACATE", los siguientes conceptos:

1. Por revisión del proyecto definitivo de urbanización por hectárea o fracción.
2. Por la autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio sea propiedad individual o en condominio, por metro cuadrado, según su cartografía.
- 3.- Por aprobación y designación de cada lote o predio según su categoría.

Lo anterior conforme a los artículos 8, 14, 19 y 20 del decreto N° 20,920, así como lo establece la Ley de Ingresos vigente.

CUARTO.- Que se firme un convenio entre el ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, y las partes involucradas para la realización de la acción urbanística por objetivo social, a fin de programar y determinar las obras de urbanización faltantes y otras obras necesarias que en el Convenio se especifiquen, apegadas a las normas vigentes, tal como lo establece el artículo 325 al 322 del código Urbano para el Estado de Jalisco.

Firman de conformidad los integrantes de la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco.

PROCURADOR DE DESARROLLO
URBANO DEL ESTADO DE JALISCO

LIC. JOSÉ TRINIDAD PADILLA LÓPEZ

PRESIDENTE MUNICIPAL Y
PRESIDENTE DE LA COMUR

ING. ARTURO DAVALOS PEÑA

DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE
REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO
“EL AGUACATE”



El Puerto
Que Queremos

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

01(322)2232500 / 1788000

correo.davalos@puertovallarta.gob.mx

puertovallarta.gob.mx

SINDICO MUNICIPAL

SECRETARIO GENERAL

MTR. VÍCTOR MANUEL BERNAL
VARGAS

LIC. JORGE ANTONIO QUINTERO
ALVARADO

REGIDOR

LIC. JUAN JOSÉ CUEVAS GARCÍA

REGIDOR REPRESENTANTE DEL
PARTIDO INDEPENDIENTE

DR. FRANCISCO SÁNCHEZ PEÑA

REGIDOR REPRESENTANTE POR EL
PARTIDO VERDE ECOLÓGISTA

ARMANDO SOLTERO MACÍAS

REGIDOR REPRESENTANTE POR EL
PARTIDO REVOLUCIONARIO
INSTITUCIONAL

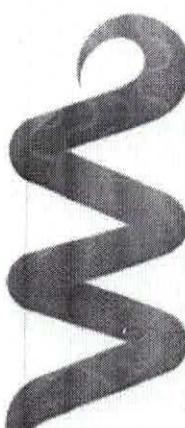
LIC. ANDRÉS GONZÁLEZ PALOMERA

SUBDIRECTOR DE CATASTRO

REGIDOR POR EL PARTIDO
MOVIMIENTO CIUDADANO

GUILLERMO MANZANO QUINTERO

GILBERTO LORENZO RODRÍGUEZ





**Dirección de
Ordenamiento Territorial
y Desarrollo Urbano**

NO. DE
EXPEDIENTE:
OFICIO:
ASUNTO:

0232/14
DOTDU/JRG/0040/2025
DICTAMEN TECNICO
"EL AGUACATE"

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 "EL AGUACATE", 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 el certificado catastral con clave 19-0144-001 es de: 06-59-40.41 has., o 65,940.41 m² sesenta y cinco mil, novecientos cuarenta punto cuarenta y un metros cuadrados y el área a regularizar según el Proyecto Definitivo es de 65,877.93 m² setenta y cinco mil ochocientos setenta y siete punto noventa y tres metros cuadrados, la cual se aprecia en el polígono total así como sus medidas generales.
- II. Plano de Usos y Destinos, por lo que respecta al uso del suelo se informa que no se encontró observaciones, pues el uso predominante de la zona actualmente cuenta con el uso de suelo H2 Habitacional bajo, lo que lo convierte al equivalente del uso de suelo propuesto en el Proyecto Definitivo H3 Habitacional Unifamiliar de Densidad Media; y se señalan también las Áreas de Cesión para destinos.
- III. Plano de Vialidades, debidamente requisitado, pues aparecen todos los nombres de las vialidades que conforman a la colonia "El Aguacate" 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 la C. Indelisa Arias Pérez en calidad de apoderada legal de la colonia "El Aguacate" 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 "El Aguacate", cuenta con el uso de suelo Habitacional Unifamiliar de Densidad Media (H3-U), que las vialidades cumplen con las dimensiones mínimas indispensables, cuenta con Red de Electrificación con servicio de baja tensión en un 90% y por lo tanto no se tiene ningún inconveniente en dar una **Opinión Favorable**, para que se regularice integralmente el asentamiento humano que llevará por nombre Colonia "El Aguacate".

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

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

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

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



**Puerto
Vallarta**

COMUR
Comisión Municipal de Regularización

Número de Oficio: COMUR/2742/2025
Asunto: Propuesta de Créditos Fiscales
Colonia: El Aguacate

Indelisa Arias Pérez
Representante Legal
Presente

Por este medio aprovecho para enviarle un cordial y respetuoso saludo, y así mismo aprovecho para hacer de su conocimiento los conceptos por créditos fiscales, de acuerdo al artículo 58 de la ley de ingresos 2025 que se aplicaran en el convenio de obras faltantes para la regularización de la colonia "El Aguacate" que a continuación se describen:

CONCEPTO	COSTO	RESULTADO
Por revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción II segunda).	65,877.93 m ²	\$ 72,465.72
Por autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio, por metro cuadrado según su uso de suelo: Habitacional Bajo (artículo 65 sesenta y cinco, fracción VI sexta)	65,877.93 m ²	\$ 2,305,727.55
Por la licencia de subdivisión, lotificación y constitución de régimen de condominio; por cada unidad resultante: (artículo 62 sesenta y dos, fracción V quinta, habitacional bajo.	272 lotes	\$ 126,480.00
Subtotal:		\$ 2,504,673.27

Así mismo, con fundamento en el artículo 147 de la ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco que a la letra dice:

"Se aplicará una reducción de cuando menos el 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 fondo públicos para la vivienda."

Además, con base a los conceptos de autorizaciones, aprobaciones, licencias, permisos, aportaciones, incorporaciones y certificaciones a los titulares de predios, fraccionamientos o lotes, que se establece en el Artículo 11 Fracción VI de la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, los créditos fiscales por derecho de urbanización aprobados por la Comisión Municipal de Regularización en la Quinta Sesión de la COMUR celebrada el 11 de septiembre, fueron los siguientes:

Subtotal:	\$ 2,504,673.27
Reducción del 99%:	\$ 2,479,626.53
Total:	\$ 25,047.00

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

Puerto Vallarta, Jalisco; a 17 de septiembre de 2025
"2025, AÑO DE LA ELIMINACIÓN DE LA TRANSMISIÓN MATERNO INFANTIL DE ENFERMEDADES INFECCIOSAS"

Arq. José Domingo Valdés Aguilar JALISCO
Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización

C.c.p Archivo
JDVA/PDR/Aleli

*Rebel
Ojeda
Miguel*



Puerto
Vallarta

COMUR

Comisión Municipal de Regularización

CONVENIO DE OBRAS FALTANTES

**PARA LA REGULARIZACIÓN DE LA COLONIA
"EL AGUACATE"**

Convenio para la regularización, realización de las obras de urbanización faltantes y pago de créditos fiscales de la Acción Urbanística por Objetivo Social denominada "EL AGUACATE", 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. Arias Flores Martiniano, en su carácter de propietario del predio en el cual se encuentra asentada la colonia materia del presente acto, quien comparece a través de su apoderado legal la C. Indelisa Arias Pérez, 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 04 de diciembre de 2024, se instaló la Comisión Municipal de Regularización de Puerto Vallarta, Jalisco; que tiene como función la regularización de colonias o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada.

2.- Que la colonia denominada "El Aguacate", cuenta con una superficie a regularizar de **65,877.93 m²; sesenta y cinco mil ochocientos setenta y siete punto noventa y tres metros cuadrados, se localiza en el Distrito Urbano El Colorado, perteneciente al ejido El Colesio en el municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, que ampara el título de propiedad Número 000000006392, en el que se manifiesta la propiedad a favor del C. Arias Flores Martiniano, de la parcela Nº 144 Z1 P1/1 del ejido El Colesio, del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, cuya superficie es de 6-59-40.41 HA., seis hectáreas, cincuenta y nueve áreas, cuarenta punto cuarenta y un centiáreas; 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 09 nueve de octubre de 2014 dos mil catorce, emitió el dictamen de procedencia de la acción de regularización de la colonia "El Aguacate", convertido en una Acción Urbanística por Objetivo Social, de conformidad con los artículos 20 fracción II y 21 fracción I de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, siendo ratificado mediante el dictamen que declara la procedencia de regularización de la colonia "El Aguacate" emitido por la Comisión Municipal de Regularización el día 12 doce de agosto de 2016 dos mil dieciséis.

4.- Que el día 22 veintidós de agosto de 2025 dos mil veinticinco, la secretaría técnica de la comisión municipal de regularización (COMUR), realizó el inventario de los espacios públicos y obras de infraestructura y equipamiento urbano en la colonia "El Aguacate", determinando que las obras realizadas son: electrificación, alumbrado público y la conformación del terreno para señalar las vialidades públicas, por lo que las obras mínimas que se exigirán son las siguientes: a) Aprovisionamiento de agua potable, mediante



hidrantes localizados en una de las esquinas, y b) Red de alcantarillado sanitario; los adquirientes de los lotes de la colonia "El Aguacate" 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 lo referido a la colonia las **Obras Mínimas de Urbanización**, lo anterior de conformidad en el **artículo 327 fracción IV del Código Urbano para el Estado de Jalisco** mediante la acción urbanística por objetivo social, debiendo solicitar previamente a la autoridad municipal competente su supervisión; sometiéndose para ello a las disposiciones técnicas de carácter urbanístico que determine la misma, para que en su momento se efectué la recepción final de las obras de urbanización conforme a lo dispuesto por el artículo antes citado, en relación con los **artículo 299, 300 y 301 del Código Urbano para el Estado de Jalisco**.

5.- Que con fecha 06 seis de marzo de 2025 dos mil veinticinco, la Dirección de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, emitió el dictamen técnico mediante el cual autorizó el proyecto definitivo de urbanización de la colonia denominada "El Aguacate", mismo que determina las áreas de cesión para destinos y vialidades que deberán ser transmitidas a "El Municipio", mediante escritura pública o título de propiedad 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 2025 dos mil veinticinco, 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 (M2)	RESULTADO
Por revisión del proyecto definitivo de urbanización (artículo 65 sesenta y cinco, fracción II segunda).	65,877.93	\$72,465.72
Por autorización para urbanizar sobre la superficie total del predio, por metro cuadrado según su uso de suelo: Habitacional BAJO (artículo 65 sesenta y cinco, fracción VI sexta)	65,877.93	\$2,305,727.55
Por la Licencia de subdivisión, lotificación y constitución de régimen de condominio; por cada unidad resultante: (artículo 62 sesenta y dos, fracción V quinta, habitacional alta.	272 lotes	\$126,480.00
Subtotal:		\$2,504,673.27

(Dos millones quinientos cuatro mil seiscientos setenta y tres pesos 27/100m.n.)

7.- Mediante oficio 1576/2024 de fecha 19 diez y nueve de septiembre de 2025 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, en sesión ordinaria celebrada el 11 de septiembre del presente año,



aprobando el descuento del 99% noventa y nueve por ciento en los pagos por derechos que establece la ley de ingresos del Municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, para el ejercicio Fiscal 2025 dos mil veinticinco, por lo que el 1% uno por ciento restante correspondiente a \$25,047.00 (veinticinco mil cuarenta y siete pesos 00/100m.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 26 veintiséis de septiembre de 2025 dos mil veinticinco, "El Promotor", ingresó una propuesta dirigida al C.P. Manuel de Jesús Palafox Carrillo, Tesorero Municipal del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, donde describe lo siguiente:

Por lo cual del total anterior según el artículo 147 se aplicara una reducción de cuando menos el 50% cincuenta por ciento de las cuotas y tarifas, para determinar los derechos señalados en el artículo anterior, respecto a las acciones urbanísticas relativas a la vivienda de interés social y popular promovidas o financiadas por las dependencias, organismos, fideicomisos y fondos públicos para la vivienda, establecido en el artículo 11, fracción VI, de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, quedando un total de \$ 25,047.00 (veinticinco mil cuarenta y siete pesos 00/100 M.N.) como el total a pagar para concretar la regularización de la colonia antes mencionada.

Con la finalidad de hacer más accesibles los pagos y cumplir con la responsabilidad, propongo pagar dicha cantidad (\$25,047.00) 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 destinadas a áreas de cesión para destinos, LAS PARTES acuerdan reservar el dieciséis por ciento (16%) de la superficie total del predio objeto de regularización. Conforme al proyecto definitivo aprobado por la autoridad competente, dicho porcentaje corresponde a un dieciséis punto cero uno por ciento (16.01%) de la superficie total a regularizar, equivalente a diez mil quinientos cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco metros cuadrados (10,544.85 m²) mismos que se destinaran como áreas de cesión para destinos, identificadas y descriptas a continuación: EV-B1 con una superficie de 7,090.87 m², EV-B2 con una superficie de 1,152.00 m², EV-B3 con una superficie de 321.74 m², EV-B4 con una superficie de 489.15 m², EV-B5 con una superficie de 679.70 m², EV-B6 con una superficie de 349.91 m² y EV-B7 con una superficie de 461.48 m².

Las áreas de cesión señaladas se destinarán conforme a los fines establecidos en la normativa aplicable para el Estado de Jalisco.

Declaraciones:
Declara "El Municipio"

I.- Ser un nivel de gobierno y que de conformidad con lo establecido en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, así como el artículo 2 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, que está investido de personalidad jurídica y capacidad para obligarse conforme a la ley y lo dispuesto en el artículo 299, 300 y 301, así como los demás relativos y aplicables al Código Urbano para el Estado de Jalisco, en relación con el numeral 14 del Decreto 20920 emitido por el Congreso del Estado de Jalisco.



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

Declara "El Promotor"

I.- El C. Indelisa Arias Pérez en su carácter de apoderado legal del predio que ampara la escritura N° 29,017, quien se identifica con la credencial para votar expedida por el Instituto Federal Electoral, con clave del lector ARPRIN74122214M500, 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 Amapa #512, Localidad El Ranchito 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° 144 Z1 P1/1 del Ejido El Colesio, municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, según consta la escritura pública N° 29,017 veintinueve mil diecisiete de fecha 02 dos de febrero del año 2022 dos mil veintidós, mismo que se encuentra debidamente registrado, mediante su incorporación bajo documento de primera inscripción con Folio Real 4028761 en la Oficina del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco con sede en Puerto Vallarta, Jalisco.

III.- De la cual la colonia denominada "El Aguacate" ocupa una superficie a regularizar de **65,877.93 M²** sesenta y cinco mil ochocientos setenta y siete punto noventa y tres metros cuadrados, superficie determinada en el proyecto definitivo de urbanización de acuerdo con el levantamiento topográfico que obra en el expediente.

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

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

Clausulas:

Primera. - "El Municipio", declarará la procedencia de la acción de regularización, respecto de la colonia, "El Aguacate", convertido en una **Acción Urbanística por Objetivo Social**, en congruencia con el dictamen de procedencia emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano de fecha 09 nueve de octubre de 2014 dos mil



Puerto
Vallarta

COMUR

Comisión Municipal de Regularización

catorce, siendo ratificado mediante el Dictamen que declara la procedencia de regularización de la colonia “El Aguacate”, emitido por la comisión municipal de regularización el 12 doce de agosto de 2016 dos mil dieciséis, 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 C. Indelisa Arias Pérez, en su carácter de apoderado legal del predio que ampara la escritura Nº 29,017 en su carácter como “Promotor” del predio objeto del presente procedimiento de regularización, reconoce y acepta que dentro del polígono en materia de este convenio existen Áreas de Cesión para Destinos y Vialidades, las cuales, en cumplimiento a lo dispuesto por la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, pasaran al dominio del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco.

En este acto, el C. Indelisa Arias Pérez cede en forma absoluta e irrevocable a favor del H. Ayuntamiento de Puerto Vallarta, Jalisco, las áreas destinadas a:

- Áreas de Cesión para Destinos, la superficie total de 10,544.85m²;
- Vialidades, la superficie total de 16,180.30m²

Asimismo, “El Promotor” manifiesta que renuncia a realizar de manera directa cualquier trámite, gestión o cobro por concepto de escrituración de los lotes a favor de los poseedores o adquirentes, reconociendo que la facultad para titular corresponde exclusivamente a “El Municipio”, con el objeto de garantizar la certeza jurídica de los beneficiarios y la regularización ordenada del asentamiento.

Tercera. - “El Promotor” se obliga a transmitir a “El Municipio” la superficie de 10,544.85 m² diez mil quinientos cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de 16,180.30 m² diecisésis mil ciento ochenta punto treinta metros cuadrados de vialidades identificadas en el proyecto definitivo como las calles:

1. VL-1/CALLE ARRAYAN: con una superficie de 1,057.50 m².
2. VL-2/CALLE ALMENDRO-TRAMO 1: con una superficie de 1,284.47 m².
3. VL-2/CALLE ALMENDRO-TRAMO 2: con una superficie de 1,713.03 m².
4. VL-3/CALLE LIMON-TRAMO 1: con una superficie de 1,433.85 m².
5. VL-3/CALLE LIMON-TRAMO 2: con una superficie de 1,692.00 m².
6. VL-4/CALLE CIRUELO-TRAMO 1: con una superficie de 1,697.64 m².
7. VL-4/CALLE CIRUELO-TRAMO 2: con una superficie de 1,691.78 m².
8. VL-5/CALLE GUAYABO-TRAMO 1: con una superficie de 2,205.20 m².
9. VL-5/CALLE GUAYABO-TRAMO 2: con una superficie de 306.36 m².
10. VL-6/CALLE NARANJO: con una superficie de 2,972.76 m².
11. VL-7/CALLE SIRCE: con una superficie de 125.71 m².

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.



Cuarta.- 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.

Quinta.- “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 1% uno por ciento, del total de los créditos fiscales señalados en el punto 6 seis del capítulo de antecedentes, que suma un total de \$25,047.00 (veinticinco mil cuarenta y siete pesos 00/100m.n.) a cubrir una vez que se emita el acuerdo de regularización pertinente de conformidad al antecedente número 8.

Sexta.- “El Promotor” se obliga a entregar a “El municipio”, mediante el procedimiento administrativo que establece la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, la superficie de 10,544.85 m² diez mil quinientos cuarenta y cuatro punto ochenta y cinco metros cuadrados, por concepto de áreas de cesión para destinos y la superficie de 16,180.30 m² dieciséis mil ciento ochenta punto treinta metros cuadrados, correspondiente a vialidades.

Séptima.- “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.

Octava. - “El Municipio” una vez declarado formalmente regularizada la colonia “El Aguacate”, 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.

Novena. - “El Municipio” una vez declarado formalmente regularizado la colonia “El Aguacate”, 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.



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

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 Primera. - En caso de incumplimiento por parte del "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 Segunda. - "El Promotor", o quienes adquieran derechos sobre los lotes de la colonia, serán obligados solidariamente de las responsabilidades derivadas del presente convenio, las obligaciones aquí adquiridas deberán consignarse en los títulos de propiedad que se expidan. Las inserciones de las obligaciones que se adquieran dejarán de surtir efecto al momento en que las obras faltantes de 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 Tercera.- Las partes consideran que las condiciones establecidas en el presente convenio son justas y renuncian expresamente a las acciones de nulidad por error, dolo, lesión o mala fe que pudieran asistirle.

Décima Cuarta.- 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.



Puerto
Vallarta

COMUR
Comisión Municipal de Regularización

Declaro ante el notario público en el que "Asentamiento Rural de Maldonado número 1 s/n", se localiza la calle 6 nro. 100, colonia El Aguacate, que al no cumplir con el criterio de regularización establecido en el acuerdo suscrito entre el Ayuntamiento de Puerto Vallarta y el Comité de Desarrollo Rural de Maldonado, hoy en día, el Sr. José Juan Velázquez Hernández, Secretario General.

Que el mencionado acuerdo establece que para la regularización de las tierras rurales, se requiere que el sujeto que se registre en el sistema de regularización, cumpla con los siguientes requisitos:

Medico José Francisco Sánchez Peña

Síndico Municipal

Lic. Raúl Rodrigo Pérez Hernández

Tesorero Municipal

"El Promotor"

C. Indelisa Arias Pérez

Apoderado Legal

Testigos

Dr. Noe Saul Ramos García

Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Arq. José Domingo Valdés Aguilar

Director Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Nota: la presente hoja de firmas forma parte integrante del convenio de regularización al cual pertenece la colonia El Aguacate.



DIREC^{TO}

NUESTRO PUERTO

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

PROYECTO DEFINITIVO
DE URBANIZACIÓN
COLONIA EL AGUACATE

PARCELA 139, Z.1, P.R.1
ESTADO DE MÉXICO
MUNICIPIO DE PUERTO VILLARTA
JALISCO



1.6



CUADRO DE SUPERFICIES

CONCEPTO	SUPERFICIE	%
MANZANAS	39,152.78 m ²	55.43%
ÁREAS DE CESIÓN	10,544.85 m ²	16.01%
VIALIDADES	16,180.30 m ²	24.56%
TOTAL	65,877.93 m ²	100.00 %

CUADRO DE SUPERFICIES

N. MANZANA	SUPERFICIE	N. LOTE
M-1	8,843.55 m ²	48
M-2	5,640.00 m ²	40
M-3	5,076.00 m ²	40
M-4	918.00 m ²	7
M-5	328.96 m ²	2
M-6	990.00 m ²	7
M-7	871.28 m ²	6
M-8	5,584.50	43
M-9	2,862.00 m ²	22
M-10	3,920.00 m ²	27
M-11	2,742.41 m ²	21
M-12	1,376.08 m ²	9
TOTAL	39,152.78 m ²	272

BRECHA GUAMUCHIL

PARCELA
139

BRECHA DURAZNO

PARCELA
155

PARCELA
140

VL-2/CALLE ALMENDRO

VL-3/CALLE LIMÓN

M-1
M-2
M-3
M-4
M-5
M-6
M-7
M-8
M-9
M-10
M-11
M-12

EV-1
EV-2
EV-3
EV-4
EV-5
EV-6
EV-7
EV-8
EV-9
EV-10
EV-11
EV-12
EV-13
EV-14
EV-15
EV-16
EV-17
EV-18
EV-19
EV-20
EV-21
EV-22
EV-23
EV-24
EV-25
EV-26
EV-27
EV-28
EV-29
EV-30
EV-31
EV-32
EV-33
EV-34
EV-35
EV-36
EV-37
EV-38
EV-39
EV-40
EV-41
EV-42
EV-43
EV-44
EV-45
EV-46
EV-47
EV-48
EV-49
EV-50
EV-51
EV-52
EV-53
EV-54
EV-55
EV-56
EV-57
EV-58
EV-59
EV-60
EV-61
EV-62
EV-63
EV-64
EV-65
EV-66
EV-67
EV-68
EV-69
EV-70
EV-71
EV-72
EV-73
EV-74
EV-75
EV-76
EV-77
EV-78
EV-79
EV-80
EV-81
EV-82
EV-83
EV-84
EV-85
EV-86
EV-87
EV-88
EV-89
EV-90
EV-91
EV-92
EV-93
EV-94
EV-95
EV-96
EV-97
EV-98
EV-99
EV-100
EV-101
EV-102
EV-103
EV-104
EV-105
EV-106
EV-107
EV-108
EV-109
EV-110
EV-111
EV-112
EV-113
EV-114
EV-115
EV-116
EV-117
EV-118
EV-119
EV-120
EV-121
EV-122
EV-123
EV-124
EV-125
EV-126
EV-127
EV-128
EV-129
EV-130
EV-131
EV-132
EV-133
EV-134
EV-135
EV-136
EV-137
EV-138
EV-139
EV-140
EV-141
EV-142
EV-143
EV-144
EV-145
EV-146
EV-147
EV-148
EV-149
EV-150
EV-151
EV-152
EV-153
EV-154
EV-155
EV-156
EV-157
EV-158
EV-159
EV-160
EV-161
EV-162
EV-163
EV-164
EV-165
EV-166
EV-167
EV-168
EV-169
EV-170
EV-171
EV-172
EV-173
EV-174
EV-175
EV-176
EV-177
EV-178
EV-179
EV-180
EV-181
EV-182
EV-183
EV-184
EV-185
EV-186
EV-187
EV-188
EV-189
EV-190
EV-191
EV-192
EV-193
EV-194
EV-195
EV-196
EV-197
EV-198
EV-199
EV-200
EV-201
EV-202
EV-203
EV-204
EV-205
EV-206
EV-207
EV-208
EV-209
EV-210
EV-211
EV-212
EV-213
EV-214
EV-215
EV-216
EV-217
EV-218
EV-219
EV-220
EV-221
EV-222
EV-223
EV-224
EV-225
EV-226
EV-227
EV-228
EV-229
EV-230
EV-231
EV-232
EV-233
EV-234
EV-235
EV-236
EV-237
EV-238
EV-239
EV-240
EV-241
EV-242
EV-243
EV-244
EV-245
EV-246
EV-247
EV-248
EV-249
EV-250
EV-251
EV-252
EV-253
EV-254
EV-255
EV-256
EV-257
EV-258
EV-259
EV-260
EV-261
EV-262
EV-263
EV-264
EV-265
EV-266
EV-267
EV-268
EV-269
EV-270
EV-271
EV-272
EV-273
EV-274
EV-275
EV-276
EV-277
EV-278
EV-279
EV-280
EV-281
EV-282
EV-283
EV-284
EV-285
EV-286
EV-287
EV-288
EV-289
EV-290
EV-291
EV-292
EV-293
EV-294
EV-295
EV-296
EV-297
EV-298
EV-299
EV-300
EV-301
EV-302
EV-303
EV-304
EV-305
EV-306
EV-307
EV-308
EV-309
EV-310
EV-311
EV-312
EV-313
EV-314
EV-315
EV-316
EV-317
EV-318
EV-319
EV-320
EV-321
EV-322
EV-323
EV-324
EV-325
EV-326
EV-327
EV-328
EV-329
EV-330
EV-331
EV-332
EV-333
EV-334
EV-335
EV-336
EV-337
EV-338
EV-339
EV-340
EV-341
EV-342
EV-343
EV-344
EV-345
EV-346
EV-347
EV-348
EV-349
EV-350
EV-351
EV-352
EV-353
EV-354
EV-355
EV-356
EV-357
EV-358
EV-359
EV-360
EV-361
EV-362
EV-363
EV-364
EV-365
EV-366
EV-367
EV-368
EV-369
EV-370
EV-371
EV-372
EV-373
EV-374
EV-375
EV-376
EV-377
EV-378
EV-379
EV-380
EV-381
EV-382
EV-383
EV-384
EV-385
EV-386
EV-387
EV-388
EV-389
EV-390
EV-391
EV-392
EV-393
EV-394
EV-395
EV-396
EV-397
EV-398
EV-399
EV-400
EV-401
EV-402
EV-403
EV-404
EV-405
EV-406
EV-407
EV-408
EV-409
EV-410
EV-411
EV-412
EV-413
EV-414
EV-415
EV-416
EV-417
EV-418
EV-419
EV-420
EV-421
EV-422
EV-423
EV-424
EV-425
EV-426
EV-427
EV-428
EV-429
EV-430
EV-431
EV-432
EV-433
EV-434
EV-435
EV-436
EV-437
EV-438
EV-439
EV-440
EV-441
EV-442
EV-443
EV-444
EV-445
EV-446
EV-447
EV-448
EV-449
EV-450
EV-451
EV-452
EV-453
EV-454
EV-455
EV-456
EV-457
EV-458
EV-459
EV-460
EV-461
EV-462
EV-463
EV-464
EV-465
EV-466
EV-467
EV-468
EV-469
EV-470
EV-471
EV-472
EV-473
EV-474
EV-475
EV-476
EV-477
EV-478
EV-479
EV-480
EV-481
EV-482
EV-483
EV-484
EV-485
EV-486
EV-487
EV-488
EV-489
EV-490
EV-491
EV-492
EV-493
EV-494
EV-495
EV-496
EV-497
EV-498
EV-499
EV-500
EV-501
EV-502
EV-503
EV-504
EV-505
EV-506
EV-507
EV-508
EV-509
EV-510
EV-511
EV-512
EV-513
EV-514
EV-515
EV-516
EV-517
EV-518
EV-519
EV-520
EV-521
EV-522
EV-523
EV-524
EV-525
EV-526
EV-527
EV-528
EV-529
EV-530
EV-531
EV-532
EV-533
EV-534
EV-535
EV-536
EV-537
EV-538
EV-539
EV-540
EV-541
EV-542
EV-543
EV-544
EV-545
EV-546
EV-547
EV-548
EV-549
EV-550
EV-551
EV-552
EV-553
EV-554
EV-555
EV-556
EV-557
EV-558
EV-559
EV-560
EV-561
EV-562
EV-563
EV-564
EV-565
EV-566
EV-567
EV-568
EV-569
EV-570
EV-571
EV-572
EV-573
EV-574
EV-575
EV-576
EV-577
EV-578
EV-579
EV-580
EV-581
EV-582
EV-583
EV-584
EV-585
EV-586
EV-587
EV-588
EV-589
EV-590
EV-591
EV-592
EV-593
EV-594
EV-595
EV-596
EV-597
EV-598
EV-599
EV-600
EV-601
EV-602
EV-603
EV-604
EV-605
EV-606
EV-607
EV-608
EV-609
EV-610
EV-611
EV-612
EV-613
EV-614
EV-615
EV-616
EV-617
EV-618
EV-619
EV-620
EV-621
EV-622
EV-623
EV-624
EV-625
EV-626
EV-627
EV-628
EV-629
EV-630
EV-631
EV-632
EV-633
EV-634
EV-635
EV-636
EV-637
EV-638
EV-639
EV-640
EV-641
EV-642
EV-643
EV-644
EV-645
EV-646
EV-647
EV-648
EV-649
EV-650
EV-651
EV-652
EV-653
EV-654
EV-655
EV-656
EV-657
EV-658
EV-659
EV-660
EV-661
EV-662
EV-663
EV-664
EV-665
EV-666
EV-667
EV-668
EV-669
EV-670
EV-671
EV-672
EV-673
EV-674
EV-675
EV-676
EV-677
EV-678
EV-679
EV-680
EV-681
EV-682
EV-683
EV-684
EV-685
EV-686
EV-687
EV-688
EV-689
EV-690
EV-691
EV-692
EV-693
EV-694
EV-695
EV-696
EV-697
EV-698
EV-699
EV-700
EV-701
EV-702
EV-703
EV-704
EV-705
EV-706
EV-707
EV-708
EV-709
EV-710
EV-711
EV-712
EV-713
EV-714
EV-715
EV-716
EV-717
EV-718
EV-719
EV-720
EV-721
EV-722
EV-723
EV-724
EV-725
EV-726
EV-727
EV-728
EV-729
EV-730
EV-731
EV-732
EV-733
EV-734
EV-735
EV-736
EV-737
EV-738
EV-739
EV-740
EV-741
EV-742
EV-743
EV-744
EV-745
EV-746
EV-747
EV-748
EV-749
EV-750
EV-751
EV-752
EV-753
EV-754
EV-755
EV-756
EV-757
EV-758
EV-759
EV-760
EV-761
EV-762
EV-763
EV-764
EV-765
EV-766
EV-767
EV-768
EV-769
EV-770
EV-771
EV-772
EV-773
EV-774
EV-775
EV-776
EV-777
EV-778
EV-779
EV-780
EV-781
EV-782
EV-783
EV-784
EV-785
EV-786
EV-787
EV-788
EV-789
EV-790
EV-791
EV-792
EV-793
EV-794
EV-795
EV-796
EV-797
EV-798
EV-799
EV-800
EV-801
EV-802
EV-803
EV-804
EV-805
EV-806
EV-807
EV-808
EV-809
EV-810
EV-811
EV-812
EV-813
EV-814
EV-815
EV-816
EV-817
EV-818
EV-819
EV-820
EV-821
EV-822
EV-823
EV-824
EV-825
EV-826
EV-827
EV-828
EV-829
EV-830
EV-831
EV-832
EV-833
EV-834
EV-835
EV-836
EV-837
EV-838
EV-839
EV-840
EV-841
EV-842
EV-843
EV-844
EV-845
EV-846
EV-847
EV-848
EV-849
EV-850
EV-851
EV-852
EV-853
EV-854
EV-855
EV-856
EV-857
EV-858
EV-859
EV-860
EV-861
EV-862
EV-863
EV-864
EV-865
EV-866
EV-867
EV-868
EV-869
EV-870
EV-871
EV-872
EV-873
EV-874
EV-875
EV-876
EV-877
EV-878
EV-879
EV-880
EV-881
EV-882
EV-883
EV-884
EV-885
EV-886
EV-887
EV-888
EV-889
EV-890
EV-891
EV-892
EV-893
EV-894
EV-895
EV-896
EV-897
EV-898
EV-899
EV-900
EV-901
EV-902
EV-903
EV-904
EV-905
EV-906
EV-907
EV-908
EV-909
EV-910
EV-911
EV-912
EV-913
EV-914
EV-915
EV-916
EV-917
EV-918
EV-919
EV-920
EV-921
EV-922
EV-923
EV-924
EV-925
EV-926
EV-927
EV-928
EV-929
EV-930
EV-931
EV-932
EV-933
EV-934
EV-935
EV-936
EV-937
EV-938
EV-939
EV-940
EV-941
EV-942
EV-943
EV-944
EV-945
EV-946
EV-947
EV-948
EV-949
EV-950
EV-951
EV-952
EV-953
EV-954
EV-955
EV-956
EV-957
EV-958
EV-959
EV-960
EV-961
EV-962
EV-963
EV-964
EV-965
EV-966
EV-967
EV-968
EV-969
EV-970
EV-971
EV-972
EV-973
EV-974
EV-975
EV-976
EV-977
EV-978
EV-979
EV-980
EV-981
EV-982
EV-983
EV-984
EV-985
EV-986
EV-987
EV-988
EV-989
EV-990
EV-991
EV-992
EV-993
EV-994
EV-995
EV-996
EV-997
EV-998
EV-999
EV-1000

PARCELA
140

VL-6/CALLE GUAYABO
M-1
M-2
M-3
M-4
M-5
M-6
EV-1
EV-2
EV-3
EV-4
EV-5
EV-6
EV-7
EV-8
EV-9
EV-10
EV-11
EV-12
EV-13
EV-14
EV-15
EV-16
EV-17
EV-18
EV-19
EV-20
EV-21
EV-22
EV-23
EV-24
EV-25
EV-26
EV-27
EV-28
EV-29
EV-30
EV-31
EV-32
EV-33
EV-34
EV-35
EV-36
EV-37
EV-38
EV-39
EV-40
EV-41
EV-42
EV-43
EV-44
EV-45
EV-46
EV-47
EV-48
EV-49
EV-50
EV-51
EV-52
EV-53
EV-54
EV-55
EV-56
EV-57
EV-58
EV-59
EV-60
EV-61
EV-62
EV-63
EV-64
EV-65
EV-66
EV-67
EV-68
EV-69
EV-70
EV-71
EV-72
EV-73
EV-74
EV-75
EV-76
EV-77
EV-78
EV-79
EV-80
EV-81
EV-82
EV-83
EV-84
EV-85
EV-86
EV-87
EV-88
EV-89
EV-90
EV-91
EV-92
EV-93
EV-94
EV-95
EV-96
EV-97
EV-98
EV-99
EV-100

PARCELA
141

VL-7/CALLE SIRCE
M-1
M-2
M-3
M-4
M-5
M-6
M-7
M-8
M-9
M-10
M-11
M-12
M-13
M-14
M-15
M-16
M-17
M-18
M-19
M-20
M-21
M-22
M-23
M-24
M-25
M-26
M-27
M-28
M-29
M-30
M-31
M-32
M-33
M-34
M-35
M-36
M-37
M-38
M-39
M-40
M-41
M-42
M-43
M-44
M-45
M-46
M-47
M-48
M-49
M-50
M-51
M-52
M-53
M-54
M-55
M-56
M-57
M-58
M-59
M-60
M-61
M-62
M-63
M-64
M-65
M-66
M-67
M-68
M-69
M-70
M-71
M-72
M-73
M-74
M-75
M-76
M-77
M-78
M-79
M-80
M-81
M-82
M-83
M-84
M-85
M-86
M-87
M-88
M-89
M-90
M-91
M-92
M-93
M-94
M-95
M-96
M-97
M-98
M-99
M-100

PARCELA
145

PARCELA
146

PARCELA
147

PARCELA
148

PARCELA
149

PARCELA
150

PARCELA
151

PARCELA
152