



Puerto
Vallarta

Presidencia

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

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

INICIATIVA DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL

La cual tiene por objeto que el Pleno del Ayuntamiento autorice 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.



Puerto
Vallarta

Presidencia

Que la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Humanos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Municipio de Puerto Vallarta, 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 procedimental 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**";



PUERTO
VALLARTA
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO
RENACE

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

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



Puerto
Vallarta

Presidencia

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

4.- Se autorice a los CC. Presidente Municipal, Síndico, Secretario General, Tesorero Municipal y Director de Catastro Municipal para que de forma individual o conjunta, en términos de las disposiciones legales aplicables al caso concreto, celebren, suscriban y realicen en nombre y representación del municipio de Puerto Vallarta, Jalisco, los convenios, contratos, acuerdos de voluntades, instrumentos legales y actos jurídicos, administrativos y contables con las autoridades correspondientes, personas físicas o jurídicas que resulten necesarios, para llevar a cabo la regularización de la Colonia denominada **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 bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal."

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

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

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

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



Puerto
Vallarta

Presidencia

Artículo 4o.

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

2. La Ley de Vivienda dispone que:

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

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

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

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

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

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

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

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



PUERTO
VALLARTA
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO
RENACE

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

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



Puerto
Vallarta

Presidencia

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

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

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

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

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

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

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



PUERTO
VALLARTA
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO
RENACE

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

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



Puerto
Vallarta

Presidencia

III. Los programas dirigidos a las personas en condiciones de pobreza, marginación o en situación de vulnerabilidad;

IV. Los programas dirigidos a zonas de atención prioritaria;

V. Los programas y acciones públicas para asegurar la alimentación nutritiva y de calidad y nutrición materno-infantil;

VI. Los programas de abasto social de productos básicos;

VII. Los programas de vivienda, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de una vivienda digna y decorosa;

VIII. Los programas y fondos públicos destinados a la generación y conservación del empleo, a las actividades productivas sociales y a las empresas del sector social de la economía, y

IX. Los programas y obras de infraestructura para agua potable, drenaje, electrificación, caminos y otras vías de comunicación, saneamiento ambiental y equipamiento urbano.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PUERTO
VALLARTA
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO
RENACE

Oficina Presidencia UMA
Av. Mezquital #613, Col. Portales,
(5to Piso), Puerto Vallarta, Jal.
01 (322) 226 8080 / 01 (322) 178 6000 | Ext. 1010 / 1012

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

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

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

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

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

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

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

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

XI Bis. Establecer la denuncia ciudadana;

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

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

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

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

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

Artículo 10.- Son atribuciones de los Municipios:

...

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

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

...



Puerto
Vallarta

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, bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal y de cuidar de la prestación de todos los servicios públicos de su competencia. De la misma forma, se le obliga a observar las disposiciones de las leyes federales y estatales en el desempeño de las funciones o en la prestación de los servicios a su cargo.



PUERTO
VALLARTA
GOBIERNO MUNICIPAL 2024-2027

NUESTRO PUERTO
RENACE

Oficina Presidencia UMA
Av. Mezquital #613, Col. Portales,
(5to Piso), Puerto Vallarta, Jal.
01 (322) 226 8080 / 01 (322) 176 8000 | Ext. 1010 / 1012

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

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.

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.

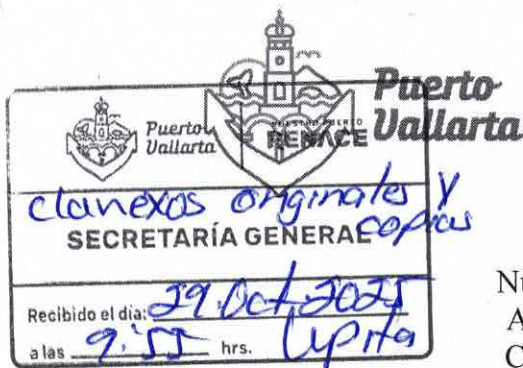
ATENTAMENTE:

**"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.



COMUR
Comisión Municipal de Regularización

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 valioso 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"

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.

TITULO
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 JESUS CALDERON 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 20 14.

EL PROPIETARIO O LA ASOCIACIÓN DE VECINOS

P.R.
INOELISA ARIAS PEREZ
3221053065



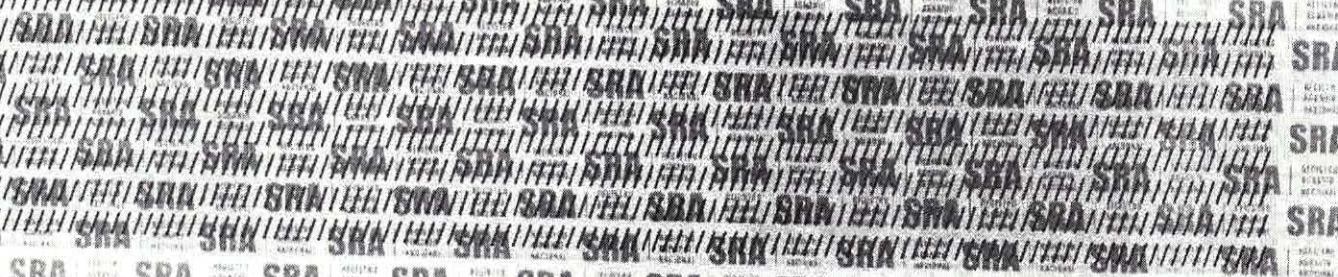
TÍTULO DE PROPIEDAD

No 000000006392

QUE SE EXPIDE POR INSTRUCCIONES DEL C. FELIPE DE JESUS CALDERÓN HINOJOSA, PRESIDENTE DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS; CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 27 FRACCIÓN VII DE LA CONSTITUCIÓN POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 81, 82 Y DEMÁS RELATIVOS DE LA LEY AGRARIA, ASÍ COMO EN EL REGLAMENTO INTERIOR DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL, QUE AMPARA LA PARCELA NO 144ZAP1/1

DEL EJIDO EL COLESLIO MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA ESTADO DE JALISCO, CON UNA SUPERFICIE DE 59.40.41 HA. SEIS HECTAREAS, CINCUENTA Y NUEVE AREAS, CUARENTA PUNTO CUARENTA Y UN CENTIAREAS.

QUE CUENTA CON LAS SIGUIENTES MEDIDAS Y COLINDANCIAS:
NORESTE 217.34 MTS. CON BRECHA
SURESTE 200.06 MTS. CON BRECHA Y 104.55 MTS. CON PARCELA 155
SUR 291.65 MTS. EN LINEA QUEBRADA CON PARCELA 145
NOROESTE 125.82 MTS. CON PARCELA 146
64.99 MTS. CON BRECHA



PLANO INTERNO INSCRITO BAJO CLAVE ÚNICA CATASTRAL F13C69D003A7

A FAVOR DE ARIAS FLORES MARTINIANO EL 05 / ENERO / 1948

EN PUERTO VALLARTA, JALISCO

ESTADO CIVIL CASADO

CON DOMICILIO EN AMAPA 510, EL RANCHITO, P. VALLARTA, JAL.

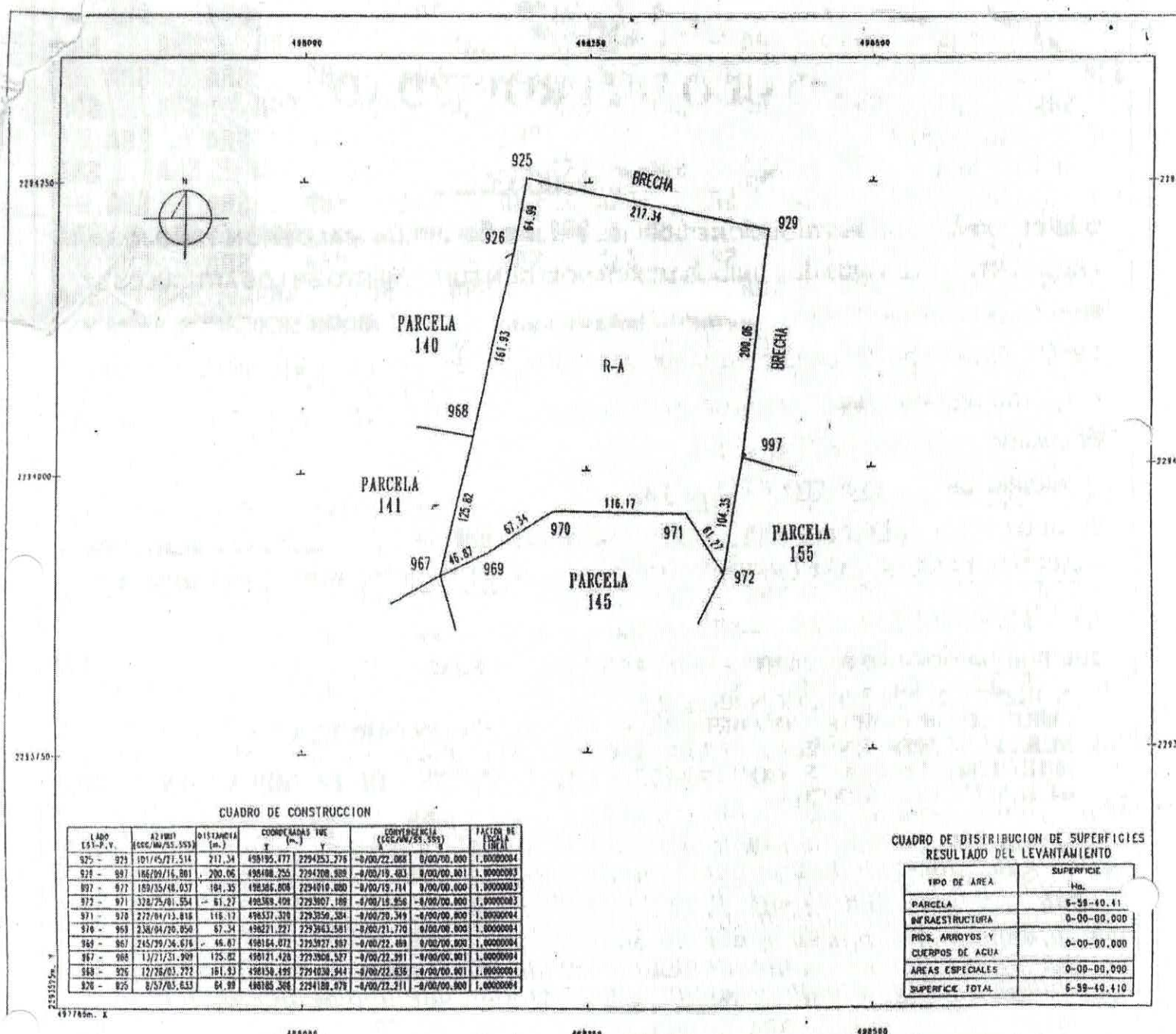
DE CONFORMIDAD CON ACTA DE ASAMBLEA DE FOLIO 05 DE MARZO DE 2006

EN CONSECUENCIA SE CANCELA LA INSCRIPCIÓN QUE OBRA EN EL FOLIO 14FD00192228, EN DONDE CONSTA LA EXPEDICIÓN DEL CORRESPONDIENTE CERTIFICADO PARCELARIO

GUADALAJARA, JAL. A 16 DE DICIEMBRE DE 2008

Registro Agrario Nacional
DELEGACIÓN, LIC. OMAR ANTONIO BORBOA BECERRA
GUADALAJARA, JAL. DELEGADO DEL REGISTRO AGRARIO NACIONAL

No 10-0013835



CUADRO DE CONSTRUCCION

LABO EST-P.Y.	ALIMET (CCG/M/51.553)	DISTANCIA (m.)	COORDENADAS X (m.)	COORDENADAS Y (m.)	CONVERGENCIA (CCG/M/51.553)	FACTOR DE CORRECCION	
925 - 973	101/45/17.514	217.34	498195.477	2294253.376	-0/00/22.068	0/00/00.000	1.00000004
929 - 997	186/99/16.801	200.06	498198.255	2294208.308	-0/00/19.483	0/00/00.001	1.00000003
997 - 972	159/35/48.037	184.35	498185.808	2294019.000	-0/00/19.714	0/00/00.000	1.00000003
972 - 971	328/25/81.554	61.27	498189.408	2293907.189	-0/00/18.956	-0/00/00.000	1.00000003
971 - 970	272/84/13.818	116.17	498137.320	2293956.384	-0/00/20.349	-0/00/00.000	1.00000004
970 - 969	238/04/20.950	67.34	498121.227	2293963.581	-0/00/21.770	0/00/00.000	1.00000004
969 - 967	245/29/36.616	46.87	498164.072	2293927.587	-0/00/22.489	0/00/00.000	1.00000004
967 - 968	117/21/31.908	125.82	498121.428	2293908.587	-0/00/22.991	-0/00/00.001	1.00000004
968 - 925	127/26/83.772	161.53	498158.195	2294038.944	-0/00/22.636	-0/00/00.001	1.00000004
926 - 925	8/57/85.633	64.89	498185.368	2294188.079	-0/00/22.311	-0/00/00.000	1.00000004

CUADRO DE DISTRIBUCION DE SUPERFICIES
RESULTADO DEL LEVANTAMIENTO

TIPO DE AREA	SUPERFICIE Ha.
PARCELA	6-59-40.41
INFRAESTRUCTURA	0-00-00.000
RIOS, ARROYOS Y CUERPOS DE AGUA	0-00-00.000
AREAS ESPECIALES	0-00-00.000
SUPERFICIE TOTAL	6-59-40.410

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.



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 \$



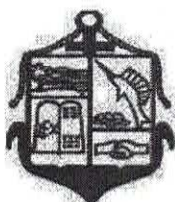
El Puerto
Que Queremos

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

01(322) 22 32500 / 1768 000

avila@davalos@puertovallarta.gob.mx

www.puertovallarta.gob.mx



DEPENDENCIA: SUBDIRECCION DE CATASTRO

No. DE OFICIO: 2313/2016

ASUNTO: CERTIFICADO CATASTRAL
CON HISTORIA

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

HACE CONSTAR

Que: EL C. MARTINIANO ARIAS FLORES, tiene registrado un predio rustico, identificado como PARCELA 144 Z1 P1/1, de EL EJIDO EL COLESIO 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 1° 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.



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

Área total de cesión para destino existente en el asentamiento humano

Área total de cesión para destino permutas existentes

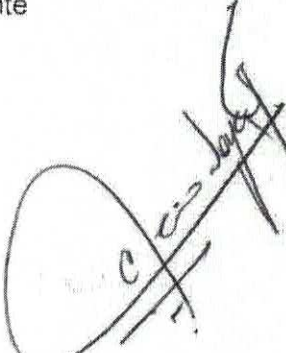
Área total de cesión para destino faltante

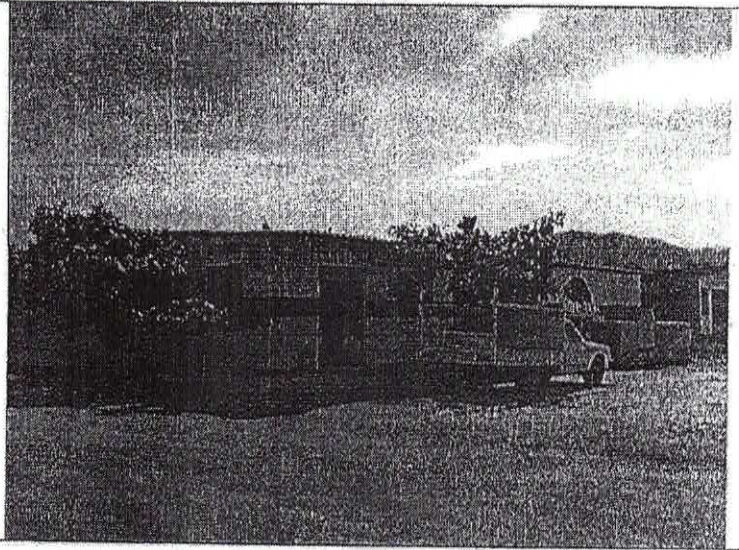
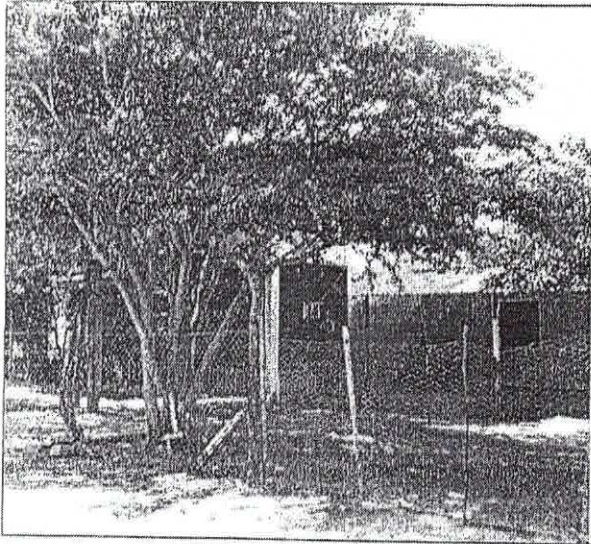
9,891.0615 M²

9,545.560 M²

no existe

345.5015 M²


RECIBI
1º DE SEPTIEMBRE



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.

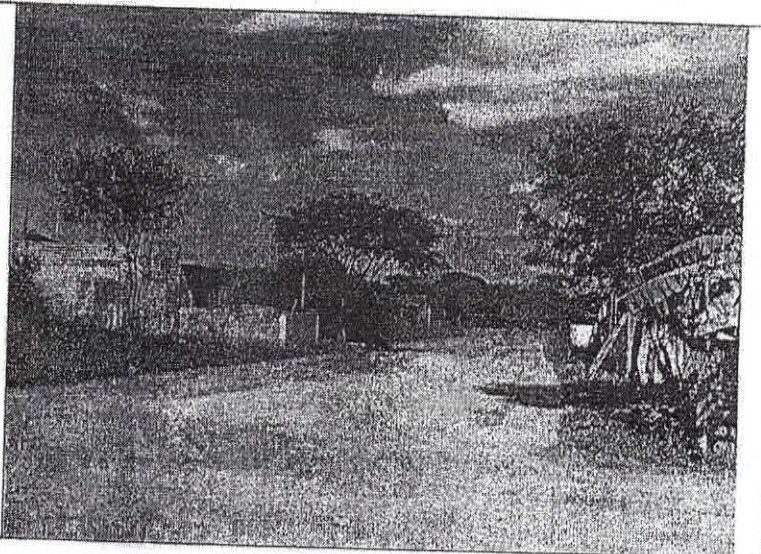
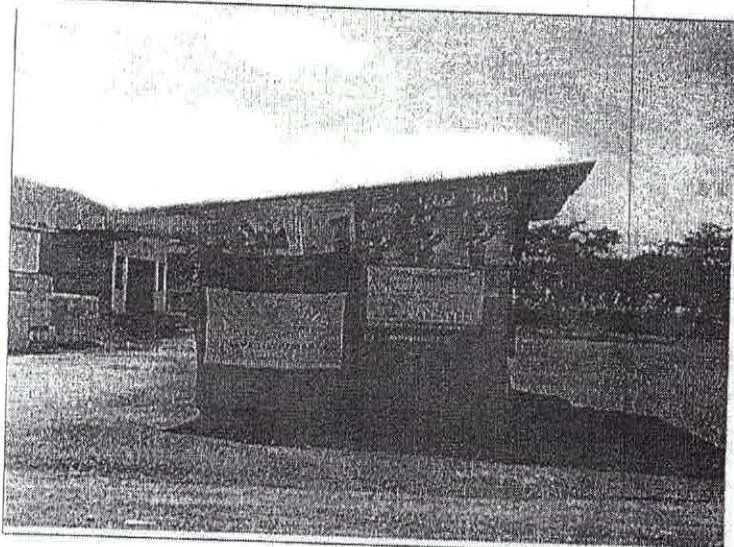
Transporte público: No se observaron rutas de transporte público dentro del asentamiento.

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)

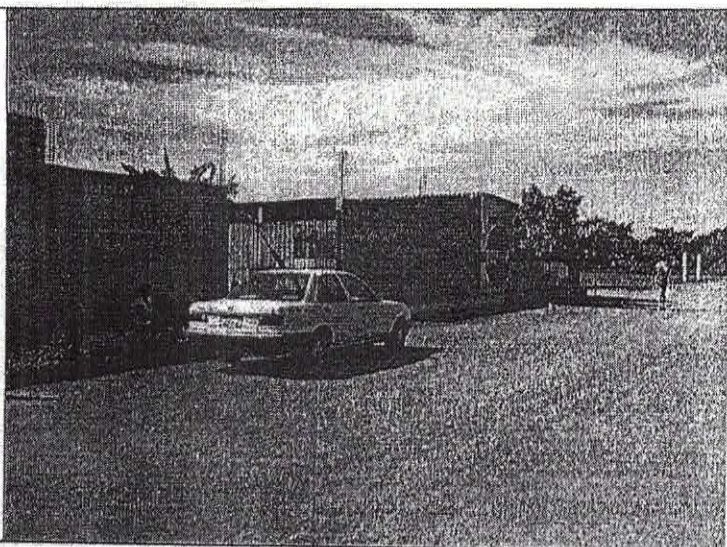
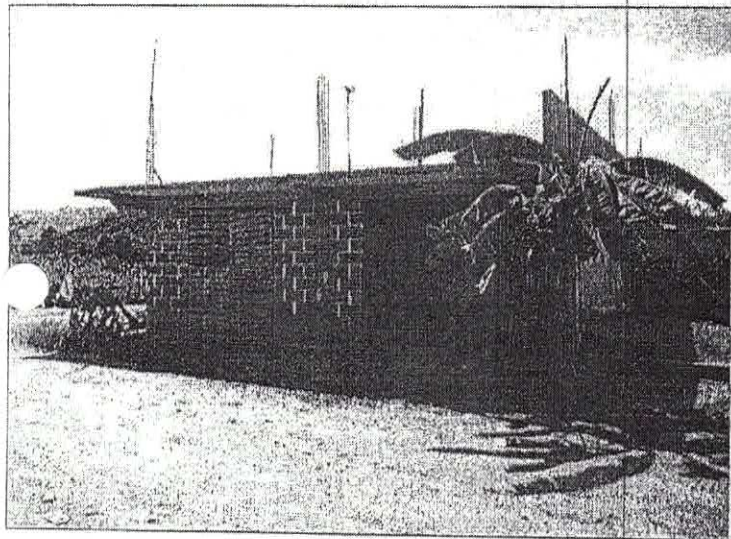


Elementos físicos naturales

Topográficos: Pendiente aproximada promedio menos del 2%.

Hidrológicos: No se identificaron escurrimientos 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 observo 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

Gasoductos: No se observaron

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

Pozos de agua: No se observó.

Acueducto: No se observaron

Colectores: No se observaron

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

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

Red de abastecimiento de agua potable: **No existe**

Red de alcantarillado sanitario: **No existe**

Sistema de drenaje pluvial: **No existe**

Red de electrificación con servicio de baja tensión: **No existe**

Red de alumbrado público: **No existen**

Red telefónica: **No existen**

Guarniciones: **No existen**

Banquetas: **No existe**

Pavimentos: **No existen**

Antigüedad del asentamiento humano: 7 años aprox. De acuerdo a los testimonios por los vecinos de la colonia.

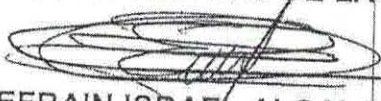
Conclusiones

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 en cuenta 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 FUNDACION 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



N° de Control: 12-0915
N° de Expediente VTA-41/14-A

VISTO PARA EMITIR DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA 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 N° 12 fracción IV capítulo I del Decreto N° 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 COLESIO**, 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 antecede, mediante su incorporación bajo documento número 4 folios del 8 al 9 del libro 2157 de la sección inmobiliaria con número de orden 99624 a favor de **MARTINIANO 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, conteniendo la extensión superficial a regularizar de **65,877.93 m²**, con **282 lotes** 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



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.

**DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE
REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO
"EL AGUACATE"**

"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:



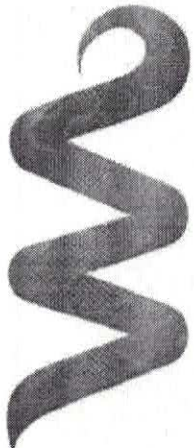
El Puerto
Que Queremos

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

01(322) 22 32500 / 1788 000

uro.davalos@puertovallarta.gob.mx

puertovallarta.gob.mx



**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

uro.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

PRESIDENTE MUNICIPAL Y
PRESIDENTE DE LA COMUR

LIC. JOSÉ TRINIDAD PADILLA LÓPEZ

ING. ARTURO DAVALOS PEÑA

Comisión Municipal de Regularización
12 de Agosto de 2016

**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 / 1768 000


luro.cavalos@puertovallarta.gob.mx

puertovallarta.gob.mx

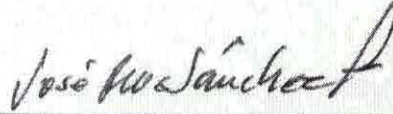
SINDICO MUNICIPAL


LIC. JORGE ANTONIO QUINTERO
ALVARADO

SECRETARIO GENERAL


MTRO. VÍCTOR MANUEL BERNAL
VARGAS

**REGIDOR REPRESENTANTE DEL
PARTIDO INDEPENDIENTE**


DR. FRANCISCO SÁNCHEZ PEÑA


REGIDOR


LIC. JUAN JOSÉ CUEVAS GARCÍA

**REGIDOR REPRESENTANTE POR EL
PARTIDO VERDE ECOLOGISTA**


ARMANDO SOLTERO MACÍAS


**REGIDOR REPRESENTANTE POR EL
PARTIDO REVOLUCIONARIO
INSTITUCIONAL**

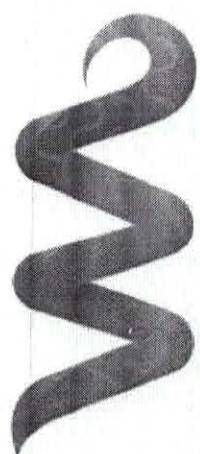

LIC. ANDRÉS GONZÁLEZ PALOMERA

SUBDIRECTOR DE CATASTRO


GUILLERMO MANZANO QUINTERO

**REGIDOR POR EL PARTIDO
MOVIMIENTO CIUDADANO**


GILBERTO LORENZO RODRÍGUEZ





**Puerto
Vallarta**

**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 llevara 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



**NUESTRO PUERTO
RENACE**

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



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 m2	\$ 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 m2	\$ 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
Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización

C.c.p Archivo
JDVA/PDR/Aleli



**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 N^o 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) Aprovechamiento de agua potable, mediante



Puerto
Vallarta

COMUR
Comisión Municipal de Regularización

hidrantes localizados en una de las esquinas, y b) Red de alcantarillado sanitario; los adquirentes 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 secretaria 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,



PUERTO

NUESTRO PUERTO

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



**Puerto
Vallarta**

COMUR

Comisión Municipal de Regularización

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 destinarán como áreas de cesión para destinos, identificadas y descritas 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.



**Puerto
Vallarta**

COMUR

Comisión Municipal de Regularización

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 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 N° 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** dieciséis 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.



**Puerto
Vallarta**

COMUR

Comisión Municipal de Regularización

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

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.



PUERTO

NUESTRO PUERTO

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



**Puerto
Vallarta**

COMUR
Comisión Municipal de Regularización

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 adquieren dejarán de surtir efecto al momento en que las obras faltantes de urbanización hayan sido concluidas y se levante el acta de recepción definitiva, lo anterior de conformidad a lo establecido en los artículos 331 y 332, del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Décima 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

Abogado José Juan Velázquez Hernández
Secretario General

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.



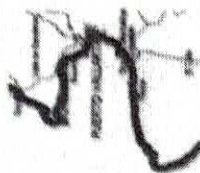
PUERTO

NUESTRO PUERTO

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

PROYECTO DEFINITIVO
DE URBANIZACION
COLONIA EL AGUACATE

PARCELA TAL 21 P15/1
L1000 EL COLECCION
EXHIBICION MUNICIPAL
DE PUERTO VALLARTA JALISCO



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



SECCION SOCIAL

URBANIZACION

1.6



AL SEÑOR ALCAIDE DEL MUNICIPIO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO
PRESENTE. PARA QUE SE LE AGRADEZCA Y SE LE AGRADEZCAN A LOS SEÑORES
REGISTRADOS Y REGISTRADORAS DE PUERTO VALLARTA, JALISCO
URBANIZACION Y TALADO DE PUERTO VALLARTA, JALISCO

CUADRO DE SUPERFICIES	
CONCEPTO	SUPERFICIE
MANZANAS	39,152.78 m ²
AREAS DE CESION	10,544.85 m ²
VIALIDADES	16,180.30 m ²
TOTAL	65,877.93 m ²
	100.00 %

CUADRO DE SUPERFICIES		N. LOTE
N. MANZANA	SUPERFICIE	
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 m ²	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

