

# **REGLAMENTO MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN**

## **TITULO PRIMERO**

### **Capítulo I**

#### **Disposiciones Generales**

**Artículo 1.** *El presente reglamento es de orden público e interés social y tiene por objeto establecer los procedimientos para regularizar asentamientos humanos en predios o fraccionamientos de propiedad privada; para 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; y para la titulación de predios, fraccionamientos y lotes en el régimen de propiedad privada. Así mismo establecer los procedimientos en las áreas o fraccionamientos objeto de regularización, la identificación de los predios o lotes sin titular; y 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 2.** *Para los efectos de éste Reglamento, se entiende por:*

**I.- Bienes de Dominio Privado:** *Los pertenecientes a las entidades públicas, para el cumplimiento de sus funciones;*

**II.- Bienes de Dominio Público:** *Los pertenecientes a las entidades públicas, destinados al uso, goce y disfrute de de la colectividad y están al servicio de ésta, en forma permanente con las limitaciones que establecen los ordenamientos jurídicos del municipio, que regulan la utilización como calle, plaza, parques, puentes, caminos etcétera;*

**III.- Bienes de Propiedad Privada:** *Son de dominio pleno, transmitido a las personas físicas o jurídicas, por parte del Estado, así como los predios de origen social que hayan obtenido el dominio pleno de conformidad con la legislación agraria y las disposiciones de derecho común;*

**IV.- Catastro:** *El Catastro Municipal o Autoridad Catastral;*

**V.- Colindante.-** *El poseedor del lote que linda a otro, que así lo acredite del predio sujeto a regularizar; y*

**VI.- Comisión Municipal de Regularización o Comisión:** *La Comisión constituida en el municipio, con la finalidad de aplicar las disposiciones del presente reglamento;*

**VII.- Comité Pro-Regularización:** *El establecido en el presente reglamento que tendrá personalidad jurídica propia, integrado por un presidente, un secretario, un tesorero y dos vocales, quienes representarán temporalmente a los poseedores*

de los lotes del predio o fraccionamiento viable a regularizar, mediante actas constituidas que deberán quedar asentadas en la Dependencia de Participación Ciudadana, para participar en las acciones correspondientes a la regularización y titulación;

**VIII.- Convenio de Regularización:** Acuerdo en el que se establecen los términos y condiciones para la participación de los titulares de predios o fraccionamientos y/o los representantes de los legítimos poseedores de los lotes a través de su comité en el procedimiento de regularización y en su caso, la ejecución de las obras.

**IX.- Decreto 20,920:** El que conforme al artículo 3 transitorio de la Ley, permite continuar con 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 éste Decreto.

**X.- Dirección General de Obras Públicas:** La dependencia competente en materia de regularización, ordenación territorial o desarrollo urbano, designada previamente, para elaborar, evaluar y revisar los planes y programas de desarrollo urbano municipales, autorizar, acordar, expedir y certificar los actos administrativos en materia de urbanización y edificación, así como realizar las notificaciones, verificaciones, inspecciones y cualquier acto procedimental y ejecutivo en dicha materia;

**XI.- Expediente de Regularización:** Conjunto de documentos que se incorporan para los actos administrativos, (documentación registral, historial, certificaciones, informes, etc.);

**XII.- Expediente de Titulación:** Expediente individual del legítimo poseedor del lote correspondiente al predio regularizado mediante el Decreto 20,920, o la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco;

**XIII.- Ley.-** Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

**XIV.- Oficina de Regularización:** La responsable de llevar los procesos operativos derivados del Decreto 20,920, y de Ley para la Regularización y Titulación de predios Urbanos del Estado de Jalisco.

**XV.- Predio o Lote Irregular:** Aquellos que no han sido deslindados o urbanizados formalmente de acuerdo con la normatividad vigente;

**XVI.- Predio o Lote sin Titular:** El predio o lote de un fraccionamiento cuya regularización se autorice y no se acredite su posesión, o no se solicite y realice su titulación, en los términos del presente reglamento;

**XVII.- Predios o Fraccionamientos Irregulares:** Asentamiento Humano Irregular, sin título de propiedad o de autorizaciones administrativas de constitución, conforme la normatividad que regule la urbanización, utilización o subdivisión de predios;

**XVIII.- Procuraduría:** La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;

**XIX.- Registro Público:** El Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Jalisco;

**XX.- Secretario Técnico:** El encargado de realizar funciones administrativas de la Comisión Municipal de Regularización y quien da soporte legal y técnico a los expedientes que sean sometidos al análisis y Dictaminación de la Comisión Municipal de Regularización.

**XXI.- Testigo de Notorio Arraigo.-** Persona que públicamente es capaz de testificar bajo protesta de decir verdad que conoce en forma directa el predio materia de regularización.

**XXII.- Titular del Lote:** Persona física que acredite la posesión a título de dueño de una fracción de terreno o lote en predio o fraccionamiento objeto de la regularización, para su titulación; y

**XIII.- Titular del Predio en su totalidad:** Persona física o jurídica que acredite ser Titular de un Derecho Real de Dominio del predio donde se radicó el Asentamiento o se constituyó el Fraccionamiento Irregular.

## **Capítulo II De las Autoridades Responsables**

**Artículo 3.** Son Autoridades Responsables.

- I.** El Ayuntamiento;
- II.** El Presidente Municipal;
- III.** El Secretario General del Ayuntamiento;
- IV.** El Síndico Municipal;
- V.** La Comisión Municipal de Regularización;
- VI.** La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; y
- VII.** El Secretario Técnico.

**Artículo 4.** Son atribuciones del Ayuntamiento:

- I.** Emitir la resolución para declarar y autorizar la regularización formal de los predios o fraccionamientos; y
- II.** Emitir la resolución administrativa con motivo de los procedimientos de regularización promovidos por la Comisión respecto de los bienes que por carecer de registro sean objeto de primera inscripción en El Registro Público.

**Artículo 5.** El Presidente Municipal, conforme al presente reglamento le compete:

**I.** Instalar La Comisión;

**II.** Convocar y presidir las reuniones de la Comisión Municipal de Regularización;

**III.** Suscribir las resoluciones administrativas que substancian el procedimiento de regularización; y

**IV.** Expedir los documentos de titulación de las áreas o predios públicos y lotes que se generen en las acciones de regularización.

**Artículo 6.** El Secretario del Ayuntamiento, deberá concurrir con el Presidente para suscribir los documentos de titulación de los predios, lotes o áreas públicas que se generen en las acciones de regularización, en ejercicio de sus facultades para certificar los actos de la Administración Municipal.

**Artículo 7.** La Procuraduría, para efecto de promover, aplicar y evaluar las acciones de regularización de predios o fraccionamientos, deberá:

**I.** Emitir el Dictamen de Procedencia de la Acción de Regularización; y

**II.** Revisar el convenio de regularización y en su caso, concurrir a su firma.

**Artículo 8.** La Comisión Municipal de Regularización estará integrada por:

**I.** El Presidente Municipal;

**II.** El Sindico Municipal;

**III.** El Secretario del Ayuntamiento;

**IV.** El Procurador de Desarrollo Urbano;

**V.** El Director General de Obras Públicas;

**VI.** El Director de Catastro Municipal;

**VII.** El Secretario Técnico; y

**VIII.** Un Regidor de cada Partido Político integrante en el Ayuntamiento.

Los integrantes de la Comisión podrán designar a la persona que los representen, con calidad de comisionados suplentes, quienes tendrán las mismas facultades que los titulares.

**Artículo 9.** Corresponde a la Comisión Municipal de Regularización, ejercer las atribuciones siguientes:

**I.** Aprobar o rechazar la solicitud de regularización de predios o fraccionamientos, con base en el análisis que emita la Dependencia Municipal;

**II.** Aprobar modificar o rechazar el Dictamen de Procedencia de Regularización que presente la Procuraduría, y en su caso proponer a ésta las modificaciones que considere necesarias, atendiendo al interés social;

**III.** Especificar las reducciones y deducciones fiscales que tendrá de áreas de cesión faltantes, así como de los trámites de urbanización, conforme a las disposiciones aplicables de la Ley de Ingresos Municipal y la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco; y

**IX.** Facilitar en el ejercicio de las atribuciones que corresponden a la Comisión, conforme a los criterios que se establezcan.

**Artículo 10.** Al Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización que será designado por el Presidente Municipal le corresponderá:

- I. Presidir las Sesiones en caso de ausencia del Presidente Municipal y elaborar las Actas y Minutas de las Sesiones de la Comisión;*
- II. Asesorar a los ciudadanos en materia de Regularización y Titulación.*
- III. Recibir las solicitudes de regularización de predios o fraccionamientos que presenten sus promoventes, integrar su expediente e incluirlo en el orden del día de las sesiones de la Comisión;*
- IV. Enviar a la Procuraduría el expediente de la acción de regularización, y solicitarle la elaboración del Dictamen de Procedencia;*
- V. Solicitar los estudios técnicos necesarios para dictaminar la procedencia del trámite de regularización;*
- VI. Elaborar el convenio para la regularización en donde se especificarán las reducciones fiscales de Áreas de Cesión para Destinos, Equipamiento e Infraestructura;*
- VII. Promover ante el Pleno del Ayuntamiento, se emita la resolución para declarar y autorizar la regularización formal de los predios o fraccionamientos;*
- VIII. Emitir el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio del posesionario; así como de los bienes inmuebles del dominio público que se generen en el procedimiento de regularización;*
- IX. Dar seguimiento a los procedimientos de Regularización y Titulación; y*
- X. Conservar los expedientes que se generen en las acciones de regularización y realizar la entrega-recepción al término de los períodos constitucionales de la Administración Municipal, para dar continuidad a la substanciación de los procedimientos administrativos.*

### **Capítulo III** **Del Procedimiento de Regularización**

**Artículo 11.** El procedimiento de regularización tiene por objeto la regularización de:

- I. Los predios o fraccionamientos en régimen de propiedad privada, en los que existan asentamientos humanos, respecto de los cuales se carezca del documento que permita acreditar su titularidad;*
- II. Los inmuebles comprendidos en las áreas de aplicación de los planes o programas municipales o*
- III. Los inmuebles susceptibles de ser incorporados al dominio público, respecto de los cuales se carezca de documentos que acrediten la titularidad del Municipio.*

**Artículo 12.** Son susceptibles a regularizar los predios o fraccionamientos que:

- I. Cumplan con las disposiciones de los Ordenamientos Urbanos Estales y Municipales; el Reglamento Estatal de Zonificación; la Ley de Regularización y*

*Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco y Reglamento Municipal de Regularización;*

*II. Previo a la integración del expediente será necesario contemplar los estudios que lo fundamenten tanto en lo económico y social, requiriendo las obras mínimas de urbanización de: aprovisionamiento de agua potable, drenaje y electricidad con capacidad suficiente a la acción urbanística, conforme al concepto de urbanización del artículo 5, de la Ley de Catastro Municipal del Estado de Jalisco;*

*III. Se encuentren clasificados dentro de Áreas Urbanas, Áreas Urbanas de Renovación y Reservas Urbanas a Corto Plazo y Uso de Suelo Habitacional y/o Mixto Barrial o Distrital, de Conformidad con el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Centro de Población; y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes;*

*IV. Que acrediten con documento idóneo su existencia con asentamientos humanos anteriores a la 1º. de Enero de 2009, y cuente con ocupación habitacional del 30% como mínimo; y*

*V.- Previa opinión de la Dirección General de Obras Públicas encargada de la administración del territorio, podrán ser objeto al procedimiento de regularización, predios o fraccionamientos con dictámenes emitidos antes del año 2009.*

*Los proyectos de urbanización, condominios y proyectos de subdivisión que a partir de la fecha de entrada en vigor éste reglamento que se encuentren en cualquier fase de autorización, ejecución o suspensión no podrán ser considerados en el procedimiento de regularización.*

*En el caso que por su consolidación del predio, éste, no cuente con superficie libre para el otorgamiento de las áreas de cesión, la omisión de dicha área requerida deberá ser dictaminada por la Comisión; y en su caso la obligación del pago del área correspondiente, en base al valor de las tablas catastrales del año fiscal vigente.*

#### **Capítulo IV** **De los Requisitos para la** **Integración de Expedientes**

**Artículo 13.** *El proceso administrativo de regularización se iniciará con la solicitud que deberá constar por escrito, dirigida a la Comisión y podrán promoverla:*

*I. El titular del predio o fraccionamiento;*

*II. Los poseedores o la asociación de vecinos que acrediten habitar en polígono predio o fraccionamiento;*

*III. El Ayuntamiento mediante acuerdo; y*

*IV. El acuerdo o promoción de la Procuraduría motivada por los problemas que haya identificado en las acciones de su competencia.*

**Artículo 14.** *Los interesados en regularizar un Predio o Fraccionamiento referidos en el artículo anterior, en su fracción II, del presente reglamento, deberán presentar la documentación con los requisitos, consistentes en:*

*I. Solicitud suscrita por 15 poseesionarios que acrediten habitar en el predio materia de regularización, o en el caso de ser predio menor de 12 lotes, el 30% de los poseesionarios;*

*II. Croquis de localización y Lotificación del predio o fraccionamiento objeto de la regularización;*

*III. Escritura Inscrita en el Registro Público de la Propiedad;*

*IV. El Certificado de Libertad de Gravamen;*

*V. Historial Catastral;*

*VI. Censo de poseesionarios; y*

*VII. En su caso la certificación de Catastro y/o Registro Público de la Propiedad de que el predio no cuenta con antecedentes catastrales o de inscripción.*

*En caso del que el promovente sea el Titular del predio, la solicitud de regularización deberá estar suscrita por éste, y acompañada por la documentación señalada en las fracciones II a la VII del presente artículo.*

**Artículo 15.** *El Secretario Técnico una vez que analice la documentación señalada en el artículo anterior, solicitará a la Dirección General de Obras Públicas, emita Ficha Técnica y Dictamen del polígono del predio o fraccionamiento, relativo a las afectaciones y/o restricciones consideradas en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano vigente. Lo anterior tiene con el objetivo contar con la información técnica a que hace referencia el artículo 12 del presente reglamento.*

**Artículo 16.** *El Secretario Técnico solicitará e integrará el expediente para:*

*I.- Su estudio, análisis y resolución; y*

*II.- En su caso, acordara solicitar a la Procuraduría emita el Dictamen de Procedencia.*

*En un plazo máximo de veinte días hábiles, posteriores a la recepción del expediente, la Procuraduría presentará ante la Comisión el Dictamen relativo a la procedencia de regularización.*

**Artículo 17.** *La Comisión Municipal de Regularización analizará el expediente y en su caso, aprobará el Dictamen de Procedencia emitido por la Procuraduría, para los efectos de autorizar la procedencia de regularización del predio o fraccionamiento.*

*El Secretario Técnico dará a conocer el inicio al procedimiento de regularización, con la Publicación en la Gaceta Municipal y en los Estrados de la Presidencia Municipal por tres días, con la descripción del predio, nombre del propietario (en su caso), ubicación del predio (colonia, delegación) y gráfico del predio.*

**Artículo 18.** Cuando no sea aceptada la solicitud de regularización y los promoventes consideren que fueron afectados en sus derechos, por inobservancia de las disposiciones del presente reglamento, podrán interponer los recursos establecidos en la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco.

**Capítulo V**  
**Del Proyecto Definitivo de Urbanización de la**  
**Acción Urbanística por Objetivo Social, Convenio y**  
**Resolución Administrativa.**

**Artículo 19.** El Secretario Técnico dará a conocer a los poseesionarios del predio o fraccionamiento la procedencia de regularización e informará a los poseesionarios de éste, que deberán conformar el Comité Pro-Regularización de acuerdo al artículo 2, fracción VII de éste ordenamiento.

**Artículo 20.** El Comité será el encargado de contratar el Levantamiento Topográfico con los requisitos establecidos por los Ordenamientos Urbanos Estatales y Municipales, Georeferenciado en coordenadas Universal transversa de Mercato. (UTM)

**Artículo 21.** Corresponde a la Dirección General de Obras Publicas emitir Opinión y Dictaminación de los estudios con elementos técnicos, económicos y sociales; y autorice la Regularización del Fraccionamiento Regularizado como Proyecto Definitivo de Urbanización de la Acción Urbanística por Objetivo Social.

**Artículo 22.** El proyecto definitivo de urbanización para la regularización de fraccionamientos se integrará con:

- I.** El plano de localización en base al Programa Municipal de Desarrollo Urbano, con datos técnicos relativos a las superficies totales de lotificación, restricciones, vialidades y áreas de cesión para destinos;
- II.** El plano topográfico, con cuadro de medidas o superficie y construcción;
- III.** El plano de Lotificación, con la localización, dimensiones y superficie de cada lote, acotados a cada vértice;
- IV.** El Plano de Infraestructura con sus dimensiones, superficies, nomenclatura y en su caso otras especificaciones que se determinen; y
- V.** El plano de Vialidades, espacios públicos o áreas de cesión para destino, con sus dimensiones, superficies, denominación o nomenclatura.

**Artículo 23.** La Dirección General Obras Públicas, una vez que autorice el Proyecto Definitivo de Urbanización de la Acción Urbanística por Objetivo Social; el Secretario Técnico comunicará a los integrantes del Comité del Convenio con el Ayuntamiento, en el que se especificarán los derechos de urbanización y las deducciones fiscales establecidas en el artículo 9, fracción III de éste reglamento, así como el pago de áreas de cesión, para destinos, equipamiento y obras de infraestructura faltante.



**Artículo 24.** El Secretario Técnico elaborará el proyecto de resolución administrativa para someterlo a sesión de la Comisión, que promoverá ante el Pleno del Ayuntamiento.

**Artículo 25.** Con base en el proyecto de resolución y el expediente de regularización que sea turnado al Pleno de Ayuntamiento, de resultar favorable declarará y autorizará la Regularización Formal del Fraccionamiento para:

- I. Formalizar la afectación de los bienes de dominio público y su titulación;*
- II. Autorizar el inicio del procedimiento de titulación a los poseedores de predios o lotes de propiedad privada;*
- III. Determinar que los predios o lotes de propiedad privada cuya posesión legal no se acredite o no se solicite su titulación, transcurrido el plazo de seis meses posteriores a la publicación de la resolución, serán predios o lotes sin titular, los cuales el Ayuntamiento declarará como bienes de dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales; y*
- IV. Disponer que el dominio de los predios o lotes sin titular, se otorgará 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.*

**Artículo 26.** La resolución del Ayuntamiento deberá:

- I. Inscribirse ante el Registro Público de la Propiedad;*
- II. Publicarse, en forma abreviada, en la Gaceta Municipal o en los estrados de la Presidencia Municipal y en la Delegación Municipal que corresponda, por tres días; y*
- III. Notificarse a la Procuraduría, y de ser el caso al propietario del predio o al comité pro-regularización, mediante publicación en los estrados de la Presidencia Municipal, por tres días.*

## **Capítulo VI**

### **De los Documentos No Inscritos en el Registro Público de la Propiedad y rectificación de superficie.**

**Artículo 27.** Cuando el título original del predio o fraccionamiento objeto de la regularización, no esté inscrito en el Registro Público, se realizará por medio de cualquiera de los documentos siguientes:

- I. Contrato privado de compraventa acompañado de plano del polígono certificado por el propio Ayuntamiento; y en caso de existir diferencias en superficies o linderos las certificaciones de hechos que lo acrediten;*
- II. Certificación de hechos notariada, que contenga la descripción del polígono a regularizar con la comparecencia de los colindantes que acrediten la ocupación, sin existir conflicto con los poseesionarios;*
- III. Acta circunstanciada emitida por el Secretario General del Ayuntamiento que contenga la descripción del polígono a regularizar con la comparecencia de los colindantes que acrediten la ocupación, sin existir conflicto con los poseesionarios; y*

**IV.** La certificación del acuerdo del Ayuntamiento donde se declaró el predio como bien del dominio del poder público.

**Artículo 28.** Los documentos que se presenten al Registro Público, señalados en el artículo anterior, deberán acompañarse de:

- I.** La solicitud de inscripción por parte del Síndico del Ayuntamiento;
- II.** La certificación de la resolución municipal donde se declaró y autorizó la regularización formal del predio o fraccionamiento;
- III.** El plano del polígono del predio o fraccionamiento georeferenciado, con coordenadas UTM y autorizado por la Dirección General de Obras Públicas; y
- IV.** En los casos de predios de dominio o propiedad privada, el historial catastral, que indicará la denominación del titular a favor de quien se hará dicho registro.

**Artículo 29.** En caso de rectificación en el título registrado sobre la superficie, medidas y colindancias del predio, el Ayuntamiento podrá promover administrativamente ante el Registro Público, se realice la anotación de dicha rectificación, acompañando a su solicitud:

- I.** El plano topográfico de ubicación georeferenciado, el cual deberá contar con el cuadro de construcción con coordenadas UTM, que señalará las medidas y colindancias, autorizado por la Dirección General de obras Públicas; y
- II.** La certificación de su rectificación, mediante cualesquiera de lo siguiente documentos:
  - a) Certificado de historial catastral; o
  - b) Acta circunstanciada emitida por el Secretario del Ayuntamiento.

**Artículo 30.** Si alguna persona se opone al procedimiento de regularización y reclama derechos reales sobre la totalidad del predio original o fraccionamiento, deberá presentar ante la Comisión los documentos debidamente inscritos en el Registro Público, así como las diligencias de jurisdicción voluntaria o apeo y deslinde que acrediten la identidad y posesión del inmueble o en su caso, una suspensión otorgada por autoridad judicial competente.

## **TITULO SEGUNDO**

### **Capítulo I**

#### **De la Titulación de Predios o Lotes**

**Artículo 31.** El posesionario del lote comprendido en el fraccionamiento cuya regularización se haya autorizado de conformidad con las disposiciones de la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco; y del presente reglamento, podrá solicitar a la Comisión:

- I.** Se expida el dictamen y resolución; y
- II.** Se tramite la inscripción de la resolución en el Registro Público de la Propiedad, que constituirá el título de propiedad.

**Artículo 32.** El promovente presentará la manifestación o declaración del titular, bajo protesta de decir verdad, donde afirme estar en posesión a título de dueño del lote, por lo menos durante los últimos cinco años, en forma pacífica, continua, pública y a título de dueño, acompañando los antecedentes documentales relativos a su posesión, si los hubiere, consistentes en:

- a) Solicitud;
- b) Contrato de compra-venta;
- c) Identificación oficial;
- d) Comprobante de Catastro (Predial o Construcción).
- e) Acta de nacimiento;
- f) Acta de matrimonio (en su caso);
- g) Acta de nacimiento e identificación oficial del cónyuge;
- h) Comprobante de domicilio;
- i) La comparecencia de 3 testigos de notoria arraigo;
- j) Conformidad de los colindantes; y
- k) En su caso, el escrito en el que haga constar la designación del beneficiario o beneficiarios del titular del derecho en caso de fallecimiento, así como la aceptación de constituir el predio en patrimonio de familia.

**Artículo 33.** El Secretario Técnico integrará el plano que contiene el número de manzana y el número de lote; e informará al Comité Pro-Regularización que deberá constituir expedientes individuales de los promoventes del fraccionamiento regularizado, para su estudio y análisis a efecto de:

- I. Determinar que la posesión está a favor del promovente, quien acreditará que lo adquirió en forma pacífica, continua, pública, de buena fe y a título de dueño, para los efectos de ser reconocido como titular del predio o lote;
- II. Declarar que el titular del predio o lote adquirió su propiedad o dominio en virtud de la acción administrativa de regularización; y
- III. Emitir el documento que adquiriera el carácter formal de "título de propiedad".

**Artículo 34.** La Comisión procederá a estudiar el expediente integrado de conformidad con las disposiciones que anteceden y en su caso elaborará el dictamen para:

- I. Emitir la resolución que apruebe el reconocimiento de titularidad si cumple los requisitos establecidos;
- II. Publicar el resumen del dictamen, en la Gaceta Municipal y en los estrados de la Presidencia Municipal, y en su caso en la delegación o agencia municipal de la ubicación del lote, predio o fraccionamiento, por tres días; y
- III. Levantar constancia de no oposición por el Secretario y/o Delegado.

En caso de que la solicitud no cuente con los requisitos que se establecen en el artículo 33 de éste reglamento, o de los criterios que la propia Comisión y el Secretario Técnico acuerden. La Comisión notificará la resolución negativa al promovente.

**Artículo 35.** Si en el curso del procedimiento administrativo se presentase alguna persona que reclame por escrito la titularidad del lote objeto de la promoción, se suspenderá su titulación, quedando a salvo los derechos de los interesados para que acudan en la vía y términos señalados por la legislación aplicable.

**Artículo 36.** Si en el plazo de veinte días naturales posteriores a la publicación del dictamen, no se presenta oposición conforme al artículo anterior, la Comisión emitirá el proyecto de resolución donde se reconozca el derecho de propiedad o dominio a favor del promovente.

Así mismo se establece la limitación de no transmitir en forma voluntaria los derechos como titular de lote, en un plazo de tres años a partir de la inscripción en el Registro Público de la Propiedad de dicha resolución, que adquirió por efecto de la acción administrativa de regularización y lo remitirá al Presidente Municipal.

**Artículo 37.** Firmada la resolución por el Presidente Municipal y el Secretario General del Ayuntamiento, el Secretario Técnico en un plazo ocho días hábiles, turnará la resolución al Síndico y al Director de Catastro Municipal, quienes la suscribirán ésta, misma que constituirá el Título de propiedad.

**Artículo 38.** El Secretario del ayuntamiento emitirá los oficios respectivos para:

- I. Solicitar al Registro Público la inscripción del título de propiedad y demás documentación necesaria;
- II. Ordenar su incorporación al Catastro; y
- III. Notificar al promovente, a quien se otorgará la copia debidamente certificada de la resolución constituida como título de propiedad y de la boleta registral correspondiente.

## **Capítulo II**

### **De los Predios o Lotes No Reclamados.**

**Artículo 39.** El Secretario del ayuntamiento en cumplimiento del acuerdo de Ayuntamiento donde se autorizó la regularización de un área o fraccionamiento y existan predios o lotes sin titular que no hayan sido reclamados, procederá a:

- I. Certificar que ha transcurrido el plazo de seis meses posteriores a su publicación de la resolución;
- II. Identificar e inventariar los predios o lotes sin titular; y
- III. Solicitar al Registro Público de la Propiedad que los predios o lotes sin titular se inscriban a favor del 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 o regulen por el Ayuntamiento.

**Artículo 40.** La expedición del título de predios o lotes urbanos, y las resoluciones dictadas en los términos de la Ley, no causará derecho alguno de carácter estatal o municipal.

**Artículo 41.** *Respecto de los predios o lotes sin titular antes de la entrada en vigor de la Ley, la Procuraduría en coordinación con el Catastro y la Dependencia Municipal, procederá a:*

- I. Integrar el inventario de predios o lotes sin titular en las áreas o fraccionamientos regularizados, a la fecha de entrar en vigor la Ley;*
- II. Verificar el estado actual del predio o lote sin titular; y*
- III. Solicitar al Registro Público de la Propiedad, que certifique la existencia de inscripción del predio o lote así como el nombre de la persona a cuyo favor se encuentra.*

**Artículo 42.** *Una vez realizado lo referido en el artículo anterior, la Procuraduría solicitará al Ayuntamiento el acuerdo por el que se declare como bienes de dominio privado del Municipio para integrar las reservas territoriales; disponiendo que el dominio de los mismos se otorgará 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, lo anterior a fin de cumplir lo establecido en la fracción III del artículo 36 de éste reglamento.*

#### **TRANSITORIOS:**

**Artículo Primero.-** *El presente Reglamento tiene fundamento en la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.*

**Artículo Segundo.-** *El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta del Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco; y*

**Artículo Tercero.-** *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 de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.*

**Artículo Cuarto.-** *Una vez en vigencia el presente Reglamento, publíquese para su mejor difusión en el portal electrónico de internet del Municipio, para cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 Fracción III, de la Ley de Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios, aprobado el 08 de Agosto del 2013.*