



SEGUNDA SESION ORDINARIA DE LA COMISIÓN DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS DEL DIA 20 DE FEBRERO DEL 2019.-----

--- En uso de la voz la C. MARIA ELOISA GAVIÑO HERNANDEZ, regidora presidenta de la Comisión de Regularización de Predios en uso de la voz: Muy Buenos días gracias a todos los asistentes; Buenos días a todos representantes, regidores, compañeros integrantes de la comisión de regularización de Predios, así como al personal de la Secretaría del Ayuntamiento y representante de la Unidad de Transparencia en cumplimiento de sus funciones, gracias maestra Eiko por su asistencia;-----

---Enseguida me permito nombrar la lista de asistencia.-----
---Regidor Vocal José Luis Salazar Martínez ----- Presente. --
---Regidor Vocal Jorge Antonio Chávez Ambriz ----- Inasistencia.-
---Regidor Vocal Alfredo Barba Mariscal ----- Presente.-
---Regidor Vocal Alina Elizabeth Hernández ----- Inasistencia.-
--- Regidora María Eloísa Gaviño Hernández, quien preside la comisión ----- Presente.--

--- Me permito leer el siguiente documento enviado por la regidora Alina: Por éste conducto envío un saludo a usted y a los integrantes de ésta comisión edilicia al mismo tiempo y de conformidad a lo que dispone el último párrafo (perdón) del Artículo 35 Bis del Reglamento de Gobierno y la Administración Pública del Ayuntamiento Constitucional de San Pedro, Tlaquepaque, que a la letra dice "35 (treinta y cinco) Bis. El regidor que faltare a comisión se podrá dirigir por escrito al Presidente de la Comisión de la que forma parte para que en la posible justificación de sus inasistencias se ponga a consideración de los miembros de la misma, la solicitud deberá de quedar asentada en el acta. Me permito solicitar la justificación de mi inasistencia a la sesión en ésta comisión, citada para celebrarse el día 20 (veinte) de febrero del año en curso, a las 10:30 horas, ya que por motivos de agenda previamente establecida, derivada de la atención ciudadana en la comunidad indígena de Santa María Tequepexpan, resultó empalmado el horario; Pues bueno yo lo pongo a consideración para la justificación. Quien esté a favor de la justificación favor de manifestarlo. (Levanta la mano el Regidor Alfredo Barba Mariscal).—Habla el Regidor Alfredo Barba Mariscal: ¿Quién lo firma? Regidora Eloísa. Alina. Los que estemos en contra (levantan la mano la Regidora Eloísa Gaviño Hernández y Lic. José Luis Salazar Martínez. Por lo cual declaro que no existe justificación para la regidora.-----

---En ésta razón existe mayoría de los integrantes declaro el quorum legal para sesionar. En acto seguido siendo las 10:42 (diez horas con cuarenta y dos minutos)-----

---Pongo a su consideración el siguiente orden del día para su aprobación.-----

Asistencia y certificación quorum legal para sesionar, punto número uno;-----

Aprobación del orden del día, punto número dos;-----

Lectura y aprobación del acta de la sesión anterior, punto número tres;-----

Participación de la encargada del despacho de la Dirección de regularización de predios, punto número cuatro;-----





Gobierno de
TLAQUEPAQUE

Asuntos generales, punto número cinco;-----

Clausura de la sesión, punto número seis.-----

--- Les pregunto si es de aprobarse, favor de manifestarlo de la manera acostumbrada. Existe mayoría, se aprueba.-----

--- En virtud de lo anterior y en desahogo del tercer punto del orden del día, les solicito su aprobación para omitir la lectura del acta de la sesión anterior por contar con copia física de la misma, quienes estén con la afirmativa favor de manifestarlo. Mayoría, se aprueba.-----

--- Dando continuidad al orden del día procedemos con el cuarto punto, participación de la encargada del despacho de la Dirección de Regularización de Predios en su plan de trabajo. Adelante. (Hace uso de la voz la encargada del Despacho de la Dirección de Regularización de predios, Li. Gilda Gildo Godoy): Agradezco de antemano la invitación a la presidenta de la comisión, así como la presencia y asistencia y atención que me brindarán cada uno de los presentes que integran ésta comisión. Bueno en atención al trabajo que se realiza en la jefatura encargada de la regularización de predios no existe un plan de trabajo como tal, existe la integración-diagnóstico de cada uno de los predios que se nos presentan en ésta oficina para realizar la regularización, de ahí que tenga a bien acercarles material en físico donde les presentamos lo que es nuestro cronograma de trabajo para regularizar predios ¿en qué consiste cada una de las actividades de una manera sencilla lo expresamos y lo más importante que es el trabajo que impacta en calle con los ciudadanos, el tiempo que se lleva en éste trabajo. Partiendo desde la integración de un expediente cuando el ciudadano recibe la información que se requiere para la elaboración de un expediente en la oficina de regularización, hasta concluir con la regularización, la declaratoria de regularización y pasar o iniciar lo que es la etapa de titulación nos llevamos aproximadamente en regla general 80 (ochenta) semanas; y digo en regla general porque en el camino nos encontramos con una infinidad de situaciones extraordinarias y sui generis que se presentan: Oposición por parte del propietario, nos podemos encontrar que el documento que avala la propiedad de éste predio a regularizar tiene una superficie en la escritura y cuenta con otra superficie en el registro catastral de éste municipio, nos podemos encontrar que en ese inter la cuestión de la zonificación de esos asentamientos humanos irregulares no empata con lo que nos permite gestión del territorio del municipio para urbanizar, sí; esos son los incidentes más generales que se nos puedan presentar, como también hay los incidentes más extraordinarios que también se dan, un caso lo tuvimos, y el maestro José Luis aquí presente no me va a dejar mentir. La sorpresa no grata, pero si este todo un reto a llevar a cabo en la colonia Jardines del Órgano ahí tuvimos 7 (siete) terrenos que se llaman "El Órgano", pero curiosamente cada uno de los terrenos El Órgano no es del mismo propietario, no tienen la misma superficie y sin embargo los 7 (siete) se llaman El Órgano. Y al estar realizando el diagnóstico con cada uno de los documentos que se tienen en ésta zona, es como fuimos encontrándonos que no se trata del mismo órgano pero todos se llaman El Órgano, en ésta colonia iniciamos como les comentaba con 7 (siete) predios llamados El Órgano, vamos en 9 (nueve). Entonces no todas las zonas son regularizables como establece la regla general de la Ley; sin embargo vamos buscando el cómo si, el cómo dar un resultado. Dentro de las actividades más importantes de lo que da la etapa de regularización, pues bueno está la elaboración de la cartografía, porque es otra debilidad que se tiene en la Dirección,





Gobierno de
TLAQUEPAQUE

no contamos con cartografía, nos apoyamos del área de Catastro como nos apoyamos del área de Obras Públicas, Catastro del Estado, INEGI, o de los mismos vecinos con lo que se tiene. Conformamos el expediente con la investigación que hacemos en Catastro y en el Registro Público de la Propiedad. También otra actividad importante a efecto de no vulnerar ninguna garantía de audiencia y defensa es la publicación en la gaceta y en los estrados, la solicitud de regularización así como en las Delegaciones dónde se encuentre el inmueble. Se establece en las reuniones de COMUR que para solicitar el dictamen de PRODEUR hay que aprobarlo, si; este tipo de situaciones son las que se van realizando en éste proceso que llevan también un tiempo semanas-trabajo. La parte también importante y con la cual vamos a iniciar o estamos trabajando en ésta administración es elaborar un censo de poseionarios y base de datos, porque pasa lo siguiente la Ley establece que para regularizar es necesario que el ciudadano se concentre y venga y nos diga, sin embargo el Reglamento Municipal de Regularización del Municipio refiere que para regularizar necesitamos el 30% (treinta) de la superficie o un censo de cuando menos 15 (quince) poseionarios; nos estamos encontrando con espacios a regularizar donde no se concentran los 15 (quince) se encuentran menos personas, de ahí que les esté acercando también en éste momento copias de lo que es la regularización a través del Gobierno del Estado ahí es más, eh, benevolente la situación para regularizar, es a través de un comité estatal donde lo integra Asuntos Agrarios de Gobierno del Estado, representantes de SEMADET; y en ésta manera colegiada reciben la solicitud para regularizar. Aquí los requisitos son más breves y les doy lectura a los siguientes: El ser poseedor a título de dueño del espacio a regularizar, tener la posesión pacífica en forma pública continua por lo menos los 5 (cinco) años, que el terreno sea rustico de la pequeña propiedad, que no cuente con más de dos servicios públicos dotados por el Ayuntamiento donde se ubica el inmueble; y ya nos habla de cierta superficie con la cual tiene que tener éste inmueble, sí. De ahí que en ocasiones solicitemos la intervención de la Comisión Regularizadora interinstitucional del gobierno del estado, ya tuvimos pláticas con la anterior administración para llevar a cabo ésta regularización y retomamos el tema en ésta nueva administración. Al día de hoy todavía no está integrado éste cuerpo colegiado, se establece que posiblemente después del 20 (veinte) de marzo se lleve a cabo. Hago del conocimiento de Ustedes que dentro de estas actividades en el mes de diciembre ya tuvimos una reunión con todos los delegados y los agentes municipales para capacitarlos en ésta parte. Cómo son las personas que de manera inmediata conocen la situación ya para que empiecen a orientar al ciudadano para que si es apto se vaya a éste trámite. ¿Sí? Los documentos son más breves, un plano topográfico con coordenadas UTM, un certificado de inscripción o no ante catastro, un certificado de libertad de gravamen o no inscripción ante el Registro Público de la Propiedad, se les pide ahí la declaratoria de los tres o cuatro colindantes, la declaratoria de los testigos de notorio arraigo y la solicitud obviamente ante el municipio y con esto se concluye el trámite de regularización ante éste Comité, tiempo aproximado aquí es de un año, es más breve, ¿por qué?, por la situación de que nada más me lleva una persona o cinco, no hay un conflicto de intereses como suele darse en la regularización ante colonias, fraccionamientos o asentamientos humanos. También en el mes de diciembre tuvimos a bien informar a los delegados que es la regularización, en qué consiste, cómo funciona, que no somos ni una fotocopiadora que foto copea títulos de propiedad y ya los vecinos tienen su título, ni





Gobierno de
TLAQUEPAQUE

tampoco somos notarios, explicar también la importancia de un título de propiedad de una manera análoga con una escritura, porque todavía tenemos ésta cuestión cultural entre los vecinos que pelean la escritura; "yo no quiero un título de propiedad, no me interesa yo quiero una escritura". Esa parte se comenta con los vecinos buscamos concientizar en esa parte, también es necesario hacerle saber a sus vecinos que su situación especial de que primero llegan se instalan y después ya quieren vivir como ciudad, pues eso hace imposible que cuenten con los servicios básicos y sin embargo púes los exigen como una condición de dignidad humana (bueno). Bajo esa tesis les hacemos eh saber que es conveniente que ellos cubran con el pago de las áreas de sesión, que es un requisito de forma para todo el fraccionador entregar un 16% de la superficie; pero como aquí empezamos al revés llegamos nos instalamos y entonces vemos cuáles son las obligaciones que me está generando esta situación, pues bueno es ahí como empezamos a trabajar para generar convenios de pago de áreas de sesión. En estos convenios la misma ley nos permite que se indemnicen ya sea una permuta con otro espacio o que se paguen de manera económica, de ahí que en la etapa de titulación, y ahorita que estamos trabajando lo estamos haciendo a través de una lona y de dibujitos para tratar de explicar a las personas cómo es el proceso de titulación, que pasos son los más importantes que se van a llevar a cabo; por lo tanto ellos saben que tienen que pagar en la etapa de titulación: áreas de sesión y aviso de transmisión patrimonial. Regresándome si Ustedes me lo permiten a lo que son los cronogramas y a los trabajos y los trabajos técnicos, bueno tenemos que los vecinos nos tienen que elaborar un levantamiento topográfico. El Artículo 22 de la Ley de Regularización de Predios refiere que los vecinos tienen que pagar ésta situación de hecho. Los señores nos tienen que elaborar tres tipos de planos: El plano de localización, el plano espacios públicos, el plano de las manzanas, el plano de lotificación general lo tienen que elaborar ellos. Cómo bien he sabido los vecinos no tienen conocimientos técnicos, ni siquiera su servidora goza de estos conocimientos, por lo tanto nos vemos en la necesidad, que es una debilidad, en apoyarnos con técnicos para la elaboración de estos trabajos. También cierto resulta que dentro de ésta proyección de los trabajos técnicos encontramos una situación de hecho que se ha vuelto cultural en éste municipio. Los anteriores propietarios o quiénes son los propietarios originarios, buscando evadir el pago registraban menos superficie de la que realmente existe, por lo tanto al elaborar ya estos trabajos que tenemos que presentar las superficies no empatan. Otra circunstancia que se sale de la regla general, que yo puedo tener en mi historial catastral una superficie, en la escritura otra superficie y al momento de elaborar el levantamiento topográfico gozo de otra superficie o bien el levantamiento topográfico ya me evidencia las áreas de restricción, que quiere decir esto, ya tengo una calle ya tengo una zonificación donde ya no aplica para zona habitacional, ya tengo a lo mejor un espacio de que pase un gasoducto, una línea de tren, entonces yo ya me trunqué en mi trabajo. Otra circunstancia que también es conocida para muchos de ustedes en éste municipio es la siguiente, llegamos con el consentimiento de muchas personas a establecer un lugar y dentro de estos vecindados posesionarios se encuentra el que vendió o el que apoyó a quien vendió, sí, y esa historia se conoce entre vecinos; sin embargo el Ayuntamiento a través de la jefatura encargada de regularización que trabajamos de buena fe, desconocemos esa historia, y al momento que estamos introduciéndonos a campo, porque sí salimos a calles, nos damos cuenta que la vecina





Gobierno de
TLAQUEPAQUE

Juanita trabajaba con el que vendió que era el licenciado, que era el arquitecto, que era el vecindado, el de la casa de raya, el que; prevalecía en aquella época y ya los vecinos no quieren saber nada de ella porque ya los lastimó económicamente y buscan el apoyo de otro lado, anteriormente en regularización eran muy estrictos en el trabajo a quedárselo en esa oficina, sí, y eso llevó a que se iniciaran bastantes juicios de acciones civiles de usucapión, plenarios de posesión, diligencias de información a perpetua en esos lugares; que al día de hoy esos procedimientos judiciales están avanzando, se están logrando obtener sentencias favorables y van segregando superficie de los historiales y cuando el trabajo administrativo de la oficina alcanza a esos estándares mi superficie ya no empata y tengo que volver a regresar al punto de los levantamientos topográficos. Por qué hago énfasis en esto, porque al momento final de terminar la etapa de regularización yo tengo como oficina de regularización la responsabilidad de remitir al Registro Público de la Propiedad lo que resultó porque eso se va a lotificar, y eso que se va a lotificar, se le va a generar folios reales, y esa es la identidad de la tenencia de la tierra que va a tener cada particular que está viviendo en este asentamiento humano; de ahí que desafortunadamente la comprensión que están teniendo fuera es la siguiente: Qué Gilda está cobrando los levantamientos topográficos, que Gilda trae el negocio del levantamiento topográfico, y no es así, el trabajo técnico de cada uno de los predios es diferente porque no es la misma sinergia que vive ahí; hay conflictos entre particulares, hay conflictos entre familiares y lo mejor, buscan sorprender a cada uno de nosotros. La licenciada Claudia que participó conmigo en la administración pasada y yo, lo vivimos de manera conjunta a mí me contaron una historia, a ella le contaron otra historia y cuando nos sentamos en la COMUR y platicamos el tema, advertimos la situación de sorpresa que buscaban hacer, y uno de ellos fue el "Ejido de San Pedro Tlaquepaque", que al día de hoy ya no ha regresado. Entonces de ahí el comienzo de mi manifestación, no hay un plan de trabajo, sería muy irresponsable de mi parte tratar de encausar a todas las personas en un mismo tratamiento cuando no es así, la situación origen, la temporalidad, permítanme lo coloquia de la expresión, lo quemado que está el asunto, no nos puede llevar a seguir segregando este tipo de situaciones que no únicamente que hacen es enmarañar, entorpecer el trámite, hay ocasiones en que nos hemos visto con la astucia de buscarle recovecos de cómo sí llegar con las situaciones, si, entonces si hay algo que comentar y evidenciar por cada uno de los predios que se están regularizando sería darle un tratamiento especial; yo puedo comentar otra circunstancia también muy simpática, dentro de la oficina de regularización apoyamos en la regularización del patrimonio del municipio y aún nosotros gozando de esa posesión de buena fe y pacífica, nos encontramos que lo que tenemos registrado de lo cual nos presumimos propietarios, ni siquiera empata con la realidad de campo y nos estamos viendo en la necesidad de promover diligencias de apeo y deslinde para regularizar lo que es del municipio. Bueno señores agradezco su atención y quedo atenta a lo que ustedes gusten comentar.-----

--- Hace uso de la voz la Regidora Eloísa: Gracias. Gilda de nada para servirles licenciado estoy.
Regidora María Eloísa Gaviño Hernández: Continuando con el quinto punto del orden del día en asuntos generales, pregunta a los asistentes alguien tiene algo que agregar, qué preguntar.- Lic. Alfredo Barba Mariscal dice.- muy bien.-----

--- Entonces, a éste, respecto al quinto orden del día asuntos generales; hay perdón ya lo hice.





Gobierno de
TLAQUEPAQUE

Agradezco su asistencia y apoyo para los trabajos de ésta comisión y me reitero a sus órdenes. No habiendo más asuntos que tratar y en desahogo del sexto punto se declara clausurada la sesión siendo las 11:03 (once con tres minutos) del día 20 (veinte) de febrero del dos mil diecinueve.-----

--- El presente legajo se constituye de 6 (seis) fojas útiles, en la que C O N S T A N al margen y al calce firmas de los asistentes a la SEGUNDA SESION ORDINARIA DE LA COMISION DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS DEL DIA 20 DE FEBRERO DEL 2019; quienes así quisieron y asistieron.-----

C. MARÍA ELOISA GAVIÑO HERNÁNDEZ
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS

MTRO. JOSÉ LUIS SALAZAR MARTÍNEZ
VOCAL DE LA COMISIÓN DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS

LIC. ALFREDO BARBA MARISCAL
VOCAL DE LA COMISIÓN DE REGULARIZACIÓN DE PREDIOS

