**COMISIÓN MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE SAN PEDRO TLAQUEPAQUE, JALISCO.**

**“COMUR”**

**SEGUNDA REUNIÓN**

En el Municipio de San Pedro Tlaquepaque, Jalisco, a los 12 días del mes de febrero del 2016, siendo las 11:17 Once horas con diez y siete minutos, en el lugar que ocupa la Dirección de Regularización de Predios del Ayuntamiento finca marcada con el No. 7 calle Reforma de San Pedro Tlaquepaque del estado de Jalisco, se procedió a la celebración de la Segunda Reunión de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) y de conformidad al art. 10 fracción II y III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Estado de y Jalisco, estamos reunidos para la revisión, análisis y aprobación siendo los C. Gilda Gildo Godoy; Directora de Regularización de Predios, a su vez Comisionada como Secretaria Técnica de COMUR, Irma Dolores Mendoza Moreno; Comisionada suplente de Procuraduría de Desarrollo Urbano de Estado de Jalisco, Lic. Manuel Servín Jáuregui; suplente del Sindico Municipal, Arq. Andrés Nápoles Herrera; suplente del Secretario General, Lic. Manuel Iñiguez Cedeño; Suplente del Regidor Edgar Ricardo Ríos de Loza por la fracción de PRI, Lic. Efraín Cortez Díaz; suplente del Regidor Adenawer González Fierros por la fracción de PAN, Regidor Miguel Silva Ramírez representante de la fracción de MC, C. Esmeralda S. Andrade García; suplente de la Regidora Daniela Elizabeth Chávez del Partido Verde, Profesor Alfredo Fierros del Partido de Morena, y el Ing. Ignacio Ávalos Abundis; director general de Catastro Municipal.

Una vez reunidos las personas mencionadas tenemos como orden del día los siguientes puntos:

1. Lista de asistencia y declaración de quórum legal.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Hablar de la necesidad de difundir la regularización, nueva santa maría y los posibles dueños
4. Calle independencia que se tiene en proceso un proyecto a pavimentar por parte de obras públicas.
5. FONAPO.
6. Expedientes a titular.
7. Dar cuenta de los trámites integrados.
8. Tocar el tema de calle los puestos para modificar.
9. Hablar sobre el tema de la colonia los ladrilleros.
10. Dar informe del inicio sobre la segunda etapa de vistas del cuatro, se agendarán los próximos tres sábados siguientes para las testimoniales.

Toma la Palabra la titular de Regularización de Predios la Mtra. Gilda Gildo Godoy; damos por iniciada la sesión, (iniciamos con el punto seis) le entregamos la orden del día, el cual les informo que los expedientes que les presentaremos a presentar corresponden a cuatro terrenos que son: El Jagüey II, El Plan II, Lote 1 Manzana 130 y el predio denominado De Arriba, después de las tomas testimoniales verificar su posesión la calidad de posible propietario que sea de buena fe, que es pacifica y que por lo menos tienen mínimo 5 años en esos predios, estos expedientes ya fueron inscritos en el Registro Público de la Propiedad y hay algunos que no pertenecen a esos polígonos, mas sin embargo la gente ha retomado el tema para titular, la ley no nos especifica alguna prescripción para este derecho, se actualizan los testimoniales, se actualizan comprobantes de domicilio y sus credenciales de elector, así bien estos se pueden manejar como situaciones aisladas lo que paso con ellos al momento que titula en su zona o no tenían dinero para pagar los tramites o aéreas de sesión o situaciones personales que nos les permitieron cumplir o culminar la etapa final, les damos la entrada para culminar su trámite de titulación, están aquí para que ustedes los revisen para si no hay alguna oposición por parte de ustedes mandarlos publicar a este acto ya es un requisito para poder titular para otorgar un derecho a terceros que es la oposición, si no hay oposición se cumplen los términos que la Ley estable y haga valer y por nuestra parte estar elaborando los Titulos y darle la inscripción al Registro Público de la Propiedad y concluir con la entrega de título de propiedad a los ciudadanos. Tenemos para este trámite aproximadamente 75 títulos de vienen enumerados o enlistados y la zona de donde son y que vamos a titular.

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; toma la palabra, ya se iniciaros las acreditaciones o ya se concluyeron.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; ya se culminaros es por eso que les presentamos los documentos originales, hicimos eso ya que hay otro ejercicio, derecho que la ley contempla para los posibles propietarios la ley concede 5 años para que demanden por la vía civil la nulidad de estos títulos por eso contamos con esas constancias, desahoguemos este punto para poder continuar con los demás. Le doy prioridad a estos son muy importantes ya que tenemos un término para publicarlos. Si en los testimoniales la gente es casa se solicita el acta de matrimonio y nacimiento de su cónyuge; otra cuestión que quiero proponerles a ustedes, para completar el servicio a los ciudadanos y porque ya lo consulte en el Código Civil y demás ordenamientos de derecho registral, si dentro del título de propiedad se anexa una clausula mas para llamarla “Beneficiario”, las personas cuando nos llene la solicitud nos establezcan quien podría ser su beneficiario y en caso de fallecimiento de ellos ejerzan este derecho. Como en los Notarios a partir del 2011 señala que a la hora que alguien adquiere un inmueble le piden señale beneficiario.

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; toma la palabra, la ley lo señala para que en proceso de la regularización el titular del predio llegue a fallecer previo acuerdo con testigos, algunos de sus familiares o a quien decida.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; no sabemos que pueda pasar en el transcurso de la entrega del título, es un servicio social y para evitar los tramites por medio de un albacea, ponerlo en el formato del redactar esa clausula en el cuerpo de la forma del título.

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; que se especifique el beneficiario y anexar un escrito donde el designe con certificación del secretario para evitar que se presente algún tercero o inconforme.

Regidor Alfredo Fierros González; es importante y benéfico esta clausula que nos comenta la Mtra. Gilda ya que en la actualidad hay muchas problemática como en los predios de San Juan y La Cofradía sobre la invasión bandidos que se dicen ser dueños, con este trámite se daría una certeza y para que en vida a hagan sus trámites, ayuda para los interesados.

Representante del Regidor Edgar Ricardo Ríos de Loza el C. Manuel Iñiguez Cedeño (como comentario); hacer mención “en su caso”, quitarlo del reglamento que se modifique el art. 32 inciso K de Reglamento de Regularización de Predios, que venga como parte, hacer la modificación.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; lo someto a votación y si lo acordamos aquí queda validad porque es una facultad de la COMUR. Se somete a aprobación; se aprueba.

Dentro de las facultades que nos otorga el art. 10 del Reglamento a la COMUR nos toca el recibir las solicitudes de regularización, me gustaría que fortaleciéramos el canal de comunicación para efectos de poder bajar la información en cascada, lo comento por lo siguiente: a nosotros nos recibir de primera instancia a los vecinos que nos acompañen de su contrato, nos cuentan su historia y demás, pasa que generaron este aviso que vamos a regularizar la colonia Emiliano Zapata, les dan un término legal de 5 días para que vengan y nos den sus documentos, el tramite de regularización la integran dos etapas, primero la etapa de regularización; poner orden sanear el predio y posteriormente la segunda etapa que es titular que está plasmada en la hoja que les entregamos, tenemos que seguir un orden y se integra en tres pasos, el prediagnosico, diagnostico y la regularización, de ahí que cuando viene el avecindado que nos señale su croquis que nos señale su cuadra su lote, saber si es propiedad privada o si es propiedad social “Ejidal”, buscarlo en la cartografía, verificar si es de los que ya tenemos en trámite o que está pasando, lo comento por que nos están adelantando este trabajo y no se imaginan cuanta gente nos va llegar, y el problema no es el atenderlas, sino más bien que respuesta les vamos a dar y desafortunadamente lejos de generar una satisfacción vamos a motivar un desaliento, y las horas de trabajo que tiene la Arquitecta elaboradas en este Municipio y este equipo de trabajo obtendremos un descontento general, veo importante que establezcamos las regla hablemos y cerremos filas de trámites, que se acerquen la información aquí esta y es para todos, nos hacen trabajar doble ya hay predios en proceso de regularización y sin embargo se están conformado comités para efecto de regularizar cuando pueden estar en etapa dos o tres para titular.

Regidor Miguel Silva Ramírez; estos actos no mal intencionados sino con la intención de iniciativa de quieres ayudar a la ciudadanía, mal informados con todo respeto, se me acerco gente de la comunidad y se les confirmo que si vamos a regularizar cuando no se tenía toda la información, es mejor acercarlos a la dirección, y decir que tenemos por parte de la Presidenta todas las ganas de regularizar, vamos teniendo paciencia y tener información de datos reales de donde se puede regularizar, y verdad es que no se puede todo, y tener un solo canal de información.

 Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; me parece bien ya que se están acercado a la procuraduría, veo indispensable tener un inventario de los fraccionamientos, asentamientos previos en qué nivel están si están debidamente regularizado, si están en la etapa de recopilación de información o etapa de titulación, ya que muchas veces a ellos les venden el terreno y que ya fue regularizado hay que hacer otro tramite y debe de cumplir con una serie de requisitos que señala la ley, solicito lo mismo un solo canal de información, algo que se menciono hay varios predios con el mismo nombre como el Cerrito, El Jagüey tener un numero del expediente y un nombre para distinguirlo evitar confusiones, las coordenadas es importante y señalamientos, para identificar un polígono real.

Ing. Ignacio Ávalos Abundis; integrar las coordenadas de donde estés definir con descargar un programa en el celular si vas a campo, nos ayudaría la localización actualizarnos no ellos sino nosotros.

Arq. Andrés Nápoles Herrera; es importante integrar las coordenadas UTM en el expediente cuando les manden el proyecto.

Lic. Manuel Servín Jáuregui; yo no soy técnico, metemos un UTM, tenemos que tener una base de los polígonos a regularización.

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; hubo un periodo en el que no se pedían las coordenadas UTM, y hoy ya deben de tener todos coordenadas UTM.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; el martes 16 de febrero vienen de INEGI para capacitarnos sobre esas herramientas, nos acercamos para efecto de fortalecer nuestro trabajo y generar datos más certeros. El segundo curso es de 16 horas.

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; problema con el INEGI que su información es del 2008 o 2010 es el ultimo y los asentamientos irregulares van creciendo a pasos agigantados. Pero es lo más cercano a la realidad.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; con otro punto seguimos con la Nueva Santa María, seguimos generando información conseguimos la cartografía con la cual FONAPO titulo en 1998, que es un referente para nosotros porque hasta el día de hoy nos aparecieron mas propietarios de los que tenias enlistados, nos piden que nos puede acompañar este lunes a las 6:00 a la colonia **N**ueva Santa María. Referente al tema de FONAPO que algunos fueron escriturados otros no, si tienen validez, se generaron desconfianza, una vez que la escritura de desincorporación por parte del Gobierno federal nos otorgarían 80%.

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; estuve en contacto con una licenciada de FONAPO y FOVISSSTE, no sé si has tenido contacto de la COMUR de Guadalajara, Lic. Antonio Uribe, ellos tienen mucha información.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; hay un proyecto de pavimentar la calle Independencia esta paralela a la carretera a Antigua a los Altos espaldas del Canelo, en los puestos los gachupines etc. El proyecto de la Dirección de Obras Públicas es sacar las calles hasta la entrada a Tateposco, para presentarlo a la COMUR para su revisión ya que va sufrir afectaciones de fincas ya sea de propiedad ejidal o propiedad privada,

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; este tema tiene que ver con planeación Urbana directamente ellos tienen los planos y ordenamiento que debe de llevar esta vía, es algo delicado para señalar además de los efectos legales el levantamiento topográfico es un proyecto de obras Públicas.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; entonces solicito los estudios técnicos que se hayan hecho o lo derivo?, Ustedes digan?

Arq. Andrés Nápoles Herrera; yo considero en derivarlo no corresponde a esta comisión, estamos invadiendo, liberar derechos de vía no nos corresponde.

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; si se hubiese que regularizar la vialidad como bien de dominio y espacio público, entonces sí, necesitaríamos el levantamiento, publicarlo en la gaceta en estrados e iniciar el proceso de regularización de la vialidad colectora de la calle Independencia de tal colonia.

Profesor Alfredo Fierros González; mi opinión es que solicite los estudios técnicos y nos sentamos a revisar y lo platicamos mas propiedad.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; solicito esta información para poder justificar la posible derivación. Regidor Miguel Silva quiere hablar de las escrituras de FONAPO.

Regidor Miguel Silva Ramírez; el expediente que ya se había mencionado de la Nueva Santa María hay alrededor de 104 títulos de los que ya están en platica con el Notario 83 se tuvo un acercamiento con él, se habla de $2,000.00 dos mil pesos por título, seguimos en platicas con el haber si puede ser mas par que sea más transparente este y ver de dónde va salir el recurso y los de la fracción de Movimiento Ciudadano estamos dispuestos en sacar de nuestros bolsillos la intención es de dar servicio a la ciudadanía ayudarlos pequeños detalles que hay que ver con el notario 87 ya están para entregar para no meternos en detalle con Tesorería.

Lic. Manuel Servín Jáuregui; no estoy en contra que se les de toda la escritura, solo que sería bueno que se contemplara una cuota de recuperación para que se sientan responsable, porque? razón, por ejemplo esta el tema de los Ladrilleros en la colonia Emiliano Zapata que es un problema, menos de $2,000.00 dos mil pesos por una escritura mientras no se les llamo la atención lo dejan en el abandono y con una serie de anomalías, pero yo creo que es importante que actúen con responsabilidad por parte de los beneficiados, y mi opinión es que regalados no por esa cuestión, no le dan valor lo que no le cuesta lo tiran, es mi punto de vista.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; en el tema de la contribución me acerque con la gente de ingresos me mencionan que no nos tenían considerados que nosotros generamos dinero para que entre al arca, los costos de transmisión patrimonial y los tramites de contribución. Está en la ley de ingresos la parte estatal y municipal.

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; está contemplada en la ley de ingresos una cuota fija, hay que checarla.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; siguiente punto les comento que vamos a iniciar con los procesos de regularización que son seis, “La Cofradía” en la colonia Buena Vista, la colonia francisco I. Madero predio “El Triunfo”, en las Huertas la calle “Toronja”, de la colonia canal 58 predio “Rancho Nuevo V”, de la colonia las Liebres predio “Las Liebres II sección”, de la colonia el Mirador esta el predio las “Cruces”.

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; se está integrando de inicio el expediente, hay algo que señala la ley que las asociaciones vecinales deben de estar debidamente notariadas, esto implica obviamente un costo para los vecinos y mínimo son $1,500.00 mil quinientos pesos, no sé si de parte del municipio se acerque al Colegio de Notarios como trabajo social, lo registre algún notario para poder apoyar a los vecinos.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; bajo ese sustento legal y apoyándonos en el Reglamento Municipal, la Ley de participación Ciudadana los estamos conformando, de ahí que 15 días antes lanzamos la convocatoria y es un requisito que establece la Ley de Participación Ciudadana, buscando uno evitar el pago, dos el traslado de las personas. Para fortalecer este acto jurídico nos apoyamos en la Ley de Participación Ciudadana y en Reglamento Municipal y viene asentada en el acta.

Les comento que en predio los Puestos, los Gachupines o a espaldas del Restaurante El Canelo, la Arq. Irma ,e acompaño hacer una inspección, tuvimos la necesidad de modificar una calle porque topa con terrenos que ya están urbanizados y esa solicitud la hicimos por medio de la dirección de Regularización de Predios, para que esta calle continúe, la opción que manejamos son dos lotes que son llano no hay mamposteó y no hay significación de estén urbanizados para que la calle continúe esa reconsideración a la Dirección de Desarrollo y a Planeación una vez que nos den una respuesta se las pondré aquí en la mesa de trabajo.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; la presidenta de la asociación vecinal estuvo de acuerdo que se modificaran las vialidades platicar con los dueños de esos lotes y permutarlos por otros, con eso dar solución y no dejarlos aislados ya que quedarías incomunicados.

En otro punto la colonia los Ladrilleros, está cerca de la colonia Emiliano Zapata, esta colonia es un proyecto donde un particular dona un predio, con la condición de que las personas que ya estaban ahí se quedaran a través del acto jurídico de la donación se creó un fondo de vivienda para que con esos se solventara la escrituración de estas personas, nada más que el mismo particular que dona solicita la condición de que en los próximos 10 años no se venda, y se aprueba la condición el fidecomiso y se autoriza quien serian los representantes del ayuntamiento para efectuar las escrituras de donación, el servicio social era para 133 personas nos llega aquí a la dirección por lo siguiente se encuentran aquí 6 seis escrituras ya inscritas en el Registro público de la Propiedad con una anotación de que no han pagado y hasta que paguen se les entrega ¿pagar a quien o que, cuanto¿, lo que optamos a través del Lic. Manuel Servín Jáuregui que representa a Sindicatura fue generar este comunicado para esta colonia, y como sabemos que si nos presionan no acudimos dimos como termino de 5 días hábiles para que acudan a esta Dirección los vecinos de esta, si acudieron y nos encontramos que a unos madamas les dieron el certificado de vivienda, otros una constancia a otros un recibo de papelería ni siquiera membretado por la notaria y 14 personas que no tienen escritura y supuestamente si se pago, otras 10 personas les dieron el testimonio y no están registrado, otras que están ahí viviendo y que a través de diferentes documentos, contratos, les vendieron las casas aún con la limitación de dominio de 10 años y otros que si les entregaron la casa 14 y la llave no abrió, y abrió la 15 me voy a la 15 casas intercambiadas, esta es la situación de esta colonia. El fidecomiso aquí esta se hicieron en la administración de Miguel Castro, nos han hablado de un señor Juan que les ha comprado a varios en 30 o 40 mil pesos, nos informaron que hicieron junta para ponerlos de acuerdo para que decir cuando acudieran aquí, con un cinismo pusieron a personas de la tercera edad haciéndose pasar por personas de 40 años,

Arq. Irma Dolores Mendoza Moreno; Calificar el plano y que no se contraponga otros posibles dueños, pudieran demandar al Ayuntamiento. Y solicitar por el registro Público que es lo que está escrito, ellos tienen lista de poseedores.

Mtra. Gilda Gildo Godoy; Tenemos dos censos el que se quedo y el que elaboramos nosotros, este escrito se hiso en Tepatitlán me llama la atención, y estas escrituras que no sabemos a quién dárselas no existen dueños. En la visita pedimos las escrituras o documentos que acredite la legitimidad de la propiedad, estas escrituras hechas a quien que no viene, el notario no nos da la cara nos da larga, notaria 133 Lic. Carlos Alberto Hijar Fernández, solicitarlo por escrito y citarlo.

Por último iniciamos este domingo la etapa II de titulación en la colonia “Vistas del Cuatro”, nos acercamos con los vecinos para culminar, y ahí estaríamos regularizando alrededor de 120 terrenos, no se concluyo esta etapa porque se formaron dos grupos quisieron lucrar con la titulación y por eso las personas desistieron de terminar el tramite se pelearon y se etiquetaron, de ahí que el Regidor Miguel me acompaño con los venos y establecer cómo era la mecánica del trámite de titulación, anteriormente les daban el cuestionario para la toma de testimoniales antes lo llenaban y ya con eso estaba elaborada la toma de testimoniales, son aproximadamente 20 para manzanas, este trabajo se va hacer el sábado.

En relación de la hoja del prediacnosticos hay otra serie de documentos que hay que recabar, que señala la ley como es la publicación en gacetas, estrados de cada polígono a regularizar el estudio técnico de opinión del estado actual que guarda el predio, la ficha técnica que se hacía antes una resolución de una serie de documentos que se anexan al expediente, para que se pueda aprobar por la comisión y su dictamen de la procuraduría y el convenio de créditos fiscales.

Sin más asunto que tratar se da por concluida la Sesión de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), siendo las 13:12 (trece horas con doce minutos), de la fecha señalada con antelación; firmando al calce y al final del acta los que en ella intervinieron. Redactándose la presente acta para constancia, que se integra con 13 (trece) fojas útiles por un solo lado.

MTRA. GILDA GILDO GODOY \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

SECRETARIA TÉCNICA DE LA COMUR

ARQ. IRMA DOLORES MENDOZA MORENO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

COMISIONADA SUPLENTE DE PRODEUR

LIC. MANUEL SERVÍN JÁUREGUI; SUPLENTE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

DEL SÍNDICO LIC. JUAN DAVID GARCÍA CAMARENA

LIC. GUSTAVO FLORES LLAMAS \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

SECRETARIO MUNICIPAL

ING. EDGAR RICARDO RÍOS DE LOZA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

REGIDOR REPRESENTANTE DEL PARTIDO REVOLUCIONARIO INSTITUCIONAL

LIC. ADENAWER GONZÁLEZ FIERROS \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

REGIDOR REPRESENTANTE DEL PARTIDO DE ACCIÓN NACIONAL

LIC. MIGUEL SILVA RAMÍREZ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

REGUIDOR REPRESENTANTE DEL PARTIDO MOVIMIENTO CIUDADANO

C. DANIELA ELIZABETH CHÁVEZ ESTRADA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

REGUIDOR REPRESENTANTE DEL PARTIDO VERDE

PROFESOR ALFREDO FIERROS GONZÁLEZ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

REGUIDOR REPRESENTANTE DEL PARTDO DE MORENA

ING. IGNACIO ÁVALOS ABUNDIS \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

DIRECTOR DE CATASTRO