



**Sala de
Regidores**

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.

Gobierno de
Guadalajara
14:52 hrs
16 JUL 2023
Limni
RECIBIDO
Secretaría General
Ayuntamiento de Guadalajara
sin
anexo
y en digital.

**AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA
PRESENTE**

A las Regidoras y Regidores integrantes de la **Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal**, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 27, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; artículos 96, 99, 107 fracción XI, 108 fracciones I, y II, 110 fracción XI, y 114 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara; fue turnada para su estudio, análisis y dictaminación la solicitud contenida en el **Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT**; para lo cual expresamos la siguiente relación de:

ANTECEDENTES

1. En sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento celebrada el día 14 de mayo de 2026, se aprobó turnar a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.
2. Mediante oficio número 1549/26, de fecha 21 de mayo de 2026, emitido por el Licenciado José Manuel Romo Parra, Secretario General del Ayuntamiento, se remitió la iniciativa citada a la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, para ser analizada y dictaminada, asignándole el número de **turno 141/26**.



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.

- Una vez registrado el turno referido con antelación, la presidencia de esta Comisión, de conformidad con el artículo 114 primer párrafo del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara se abocó a su análisis y posterior dictaminación.



Sala de Regidores

AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA PRESENTE



Gobierno de
Guadalajara

11:00 hrs

14 MAYO 2025

RECIBIDO

Secretaría General - Sin anexos
Ayuntamiento de Guadalajara
y en digital.

La que suscribe, **Ana Isabel Robles Jiménez**, en mi carácter de Regidora de este Ayuntamiento, con fundamento en las atribuciones que me confieren los artículos 40 fracción II, 41 fracción II, 50 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como los artículos 89, 90, 91 fracción II y 92 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, y demás aplicables que en derecho correspondan, someto a la elevada y distinguida consideración de este Ayuntamiento la siguiente **Iniciativa de acuerdo con turno a comisión que tiene por objeto que se realicen las gestiones administrativas necesarias para la incorporación al patrimonio municipal de las áreas de cesión para destinos en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT del Municipio de Guadalajara**, de conformidad con la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

- Con fecha del 03 de diciembre del año 2025, se recibió ante la oficina de la Regiduría 01 de la suscribiente, un escrito simple por vecinas y vecinos de la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT, en donde exponen una serie de problemáticas referente a unos predios colindantes a la Unidad Habitacional entre las calles Aglaya y Privada Legalidad en la misma colonia del Municipio de Guadalajara.

Por ese medio, solicitaron el apoyo para que se realice una inspección del predio por las áreas mencionadas, que se ordene su limpieza, saneamiento y retiro de residuos, que también se verifique el uso actual del terreno y, en su caso, se

[Handwritten signature]

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
guadalajara.gob.mx

Página 1 de 23



La Ciudad que
te cuida



La Ciudad que
te cuida



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

apliquen las medidas administrativas que correspondan, así como se establezcan acciones que prevengan la reincidencia de estas problemáticas.

- II. Bajo ese contexto, esta Regiduría en aras de conocer más a detalle la situación manifestada por las vecinas y vecinos, realizó una serie de recorridos durante los meses de diciembre de 2025 y de enero a abril de 2026, en la zona para escuchar las inquietudes y tomar datos que pudieran ayudar al tema, en donde, a voz de los mismos colonos, refieren que son predios propiedad municipal resultados de una donación por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).

Con base en dichas manifestaciones, se sostuvo una comunicación directa con la Dirección de Patrimonio y la Secretaría Técnica de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), en donde se compartió información que confirma que algunas de esas áreas corresponden a una cesión para destinos relativa a un proyecto de urbanización, además mediante el Oficio DP/INM/2063/2025 suscrito por el Director de Patrimonio con fecha del 07 de octubre de 2025 en donde le solicita al Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) se dio cuenta de la siguiente información:

"Su apoyo para llevar a cabo la regularización ante la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), del predio inscrito en el registro de bienes inmuebles propiedad del municipio de Guadalajara, denominado Terreno, ubicado en la Calle Aglaya entre Legalidad y San Basilio en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT, en el Municipio de Guadalajara, con número de cédula 1375, esto con la intención de obtener el título que acredite la propiedad a favor del Municipio de Guadalajara, petición realizada de



[Firma manuscrita]





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

conformidad con lo establecido en el ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2016, MEDIANTE DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE PATRIMONIO MUNICIPAL, REFERENTE A LOS TURNOS 325/11 Y 081/16 COMUR Y PUNTO SEGUNDO DEL ACUERDO A 40/15/16, ACUERDO QUE AUTORIZA INICIAR EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL AFECTOS AL RÉGIMEN DE DOMINIO PÚBLICO."

En dicho documento se acompaña de la Cédula de Registro número 1375 con fecha de impresión del 13 de diciembre de 2018 de la Dirección de Administración del Departamento de Bienes Inmuebles, relativa al inmueble ubicado en la calle Aglaya en la colonia Rancho Nuevo Infonavit, con una superficie de 1,556.18 mts².

Dentro de las observaciones contenidas en dicha Cédula de Registro se aprecia que la Dirección de Patrimonio mediante el oficio UP/63/2015 INMUEBLES 099/2015 con fecha del 21 de diciembre de 2015 hizo de conocimiento a la Sindicatura por medio de la Dirección de lo Jurídico Contencioso que por medio de la Secretaría de Obras Públicas en el proceso de escrituración el levantamiento se conforma por dos secciones, una de 677.61 mts², y otra de 887.54 mts², en donde además se da cuenta que de ésta última se tiene el registro de una cuenta predial.

- III. Con base en la información descrita en el punto anterior, esta Regiduría solicitó a la Dirección de Licencias de Construcción del Municipio de Guadalajara

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 3 de 23



La Ciudad que te cuida





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

mediante el oficio CEHPyPM/008/2026 con fecha del 25 de febrero de 2026, para que por su conducto remita toda la información que se tenga al respecto de la Cédula de Registro número 1375 así como de las áreas de cesión para destinos referidas y el estado que guardan.

Como respuesta de ello, se recibió el 20 de marzo de 2026, el oficio CGGIC/DLC/0965/2026 signado por el Director de Licencias de Construcción Del Municipio de Guadalajara, que contiene la información correspondiente a la Unidad Habitacional Rancho Nuevo Infonavit ubicada en la calle Aglaya entre Legalidad y San Basilio, en la colonia Rancho Nuevo Infonavit en donde se relata la siguiente cronología:

- En julio de 1999 fue autorizado el proyecto, dejando 3 fracciones como donación al municipio y 1 fracción como donación estatal.
 - Fracción 1 con una superficie de 667.61 M2
 - Fracción 2 con una superficie de 886.74 M2
 - Fracción 3 con una superficie de 566.16 M2
 - Fracción de donación estatal con una superficie de 577.39 M2
- Se presentó una escritura de donación con fecha 24 de enero del 2003, sin que fuera registrada ante Catastro Municipal o al Registro Público de la Propiedad y el Comercio, porque lo que se dejó sin efecto.
- En octubre del 2008 se realizó una supervisión al lugar para constatar si había alguna invasión a los predios señalados como donaciones, localizando solo el predio etiquetado como donación al estado invadido por un particular que presentó escritura del lugar, dado que al parecer el mismo INFONAVIT le había vendido.



La Ciudad que
te cuida

[Firma manuscrita]



La Ciudad que
te cuida



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

- En agosto del 2010 se volvió a tener contacto con el Delegado del INFONAVIT, tratando de solucionar todos los temas referentes a las donaciones de los desarrollos que tenía pendientes, determinando iniciar precisamente con el de Rancho Nuevo, contactándonos y presentando un borrador de la escritura de donación en noviembre del 2010, el Notario Público No. 2 de Tonalá Jalisco, Lic. José Antonio Torres González.
- En enero del 2011, se le dio respuesta al Notario, con una serie de observaciones a corregir en el proyecto de escritura de donación, no dándole continuidad al respecto por parte de la notaría.
- En enero del 2012, nuevamente se notificó al mismo Notario, reiterándole el acercamiento y continuidad del trámite, turnándole información respecto a una modificación a las medidas originales de los linderos, después de haberse realizado un levantamiento topográfico de las áreas involucradas.
- El último acercamiento que se tiene registrado, fue en marzo del 2017, directamente con el Delegado de INFONAVIT y con el Notario respectivo, argumentando que debido a las modificaciones que han sufrido en los cargos en esa dependencia, no se había podido concretar el tema, pero sin que hasta la fecha se haya solucionado el problema.

IV. Es así que, se identifica que dentro de los espacios señalados por las vecinas y vecinos, obra el antecedente sobre unas áreas de cesión para destinos colindantes dentro del mismo, los cuáles cuentan con una cédula de registro 1375, mismas áreas se encuentran inconclusos respecto a la entrega-recepción de la obra de urbanización por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), lo que los coloca en una situación jurídica comprometida y frente a una serie de limitaciones administrativas que





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

han impedido su adecuado registro al patrimonio municipal, y por lo que ve a la solicitud ciudadana, complica la intervención de las autoridades municipales..

Por lo que resulta fundamental que el desarrollador, en este caso el INFONAVIT, proceda a realizar los trámites administrativos correspondientes a la entrega-recepción de la obra y con ello formalizar la cesión para destinos de las áreas en favor del Municipio de Guadalajara, en los términos del Código Urbano del Estado de Jalisco, para que posteriormente se obtengan los títulos de propiedad en favor del Municipio de Guadalajara y consecuentemente se realicen los registros en el acervo patrimonial de Guadalajara, y a su vez, se cuente con la oportunidad de intervenir las áreas adecuadamente sin caer en un vicio jurídico ni administrativo por parte de la administración municipal.

Posteriormente, se procederá a instruir a las áreas competentes, de la administración pública municipal en turno, a efecto de realizar el seguimiento permanente de inspección y vigilancia de las áreas descritas, y programar las acciones de limpieza y saneamiento contribuyendo a la visión de ciudad como sello característico de la presente administración.

- V. Para mayor precisión de los hechos narrados en el los puntos anteriores, se detalla la información de cada uno de las áreas a las que se refieren las vecinas y vecinos, la Dirección de Patrimonio y la COMUR, así como las que refiere la Dirección de Licencias:

- La solicitud de las vecinas y vecinos corresponde a los predios ubicados en la colindancia de la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

sobre el extremo posterior de la calle Legalidad entre las calles Aglaya y Priv. Legalidad:



Imagen propia, tomada de visor urbano

- De la investigación, se detectó que dichas áreas corresponden a una cesión para destinos en favor del Municipio de Guadalajara resultado de un proyecto de urbanización conforme a lo dispuesto por el Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Por lo que debe concluirse el proceso y recibir las áreas de cesión para destinos en favor del Municipio con la finalidad de estar en posibilidad de

[Firma manuscrita]

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 7 de 23



La Ciudad que te cuida





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

intervenirlas, lo que está pendiente desde que se aprobó la urbanización en 1999.

- En dicha áreas de cesión para destinos, se tiene cuenta de una cédula de registro con número 1375 que refiere la Dirección de Patrimonio y la COMUR, al momento de se compartió información, en donde se desprende que su ubicación se encuentra sobre el área que las vecinas y vecinos solicitan en su escrito para intervención.
- Ahora bien, se identificó de manera colindante una tercera área propiedad del municipio que cuenta con una cédula de registro bajo el número 1811, la cual deberá considerar que, al concluir el proceso descrito en la presente iniciativa, se podría consolidar una área pública en beneficio de la comunidad. A continuación se detalla mediante la siguiente imagen de apoyo:



Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 8 de 23



te cuida





**Sala de
Regidores**

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



**Sala de
Regidores**

Imagen propia, tomada de visor urbano

VI. La presente iniciativa cuenta con un sustento jurídico en atención al objetivo de descrito en el punto anterior:

- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 115 fracciones V y VI de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 80 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 37 fracciones IV al VI, 38 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, el desarrollo urbano ordenado constituye una de las facultades esenciales de los municipios.
- El Código Urbano para el Estado de Jalisco representa el instrumento regulatorio que entre su articulado prevé el definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos y reservas de tierras para el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y de salvaguardar el Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco.

En este tenor, las disposiciones observables para la presente iniciativa recaen en las plasmadas en su artículo 3 que entre todo refiere las disposiciones por las que se regulan 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

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 9 de 23



La Ciudad que
te cuida

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 10 de 52



La Ciudad que
te cuida



► **Sala de Regidores**

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



► **Sala de Regidores**

acuerden, contribuyendo al 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 en comento, y los programas y planes de desarrollo urbano.

Como corolario de lo expuesto, en su artículo 4 establece que el ordenamiento y regulación de los asentamientos humanos tenderá a mejorar las condiciones de vida de la población.

- De acuerdo con el artículo 5 fracción X del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se entiende por **áreas de cesión para destino**: Las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad.

Las áreas de cesión para destinos derivadas de procesos de urbanización tienen como finalidad constituirse en patrimonio municipal destinado a satisfacer necesidades sociales, tales como espacios recreativos, áreas verdes, infraestructura educativa, de salud o seguridad, entre otras.

El propio Código en mérito en su artículo 175 dispone que toda acción urbanística debe contemplar cesiones para equipamiento y vialidades, las cuales se integran al patrimonio municipal al término de dicha acción. Asimismo, los artículos, 243, 245 y 246 establecen que la entrega de las obras de urbanización está condicionada al respeto, formalización y transmisión de dichas áreas, perfeccionándose su incorporación al patrimonio municipal mediante el acto de entrega-recepción.





**Sala de
Regidores**

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



**Sala de
Regidores**

En ese mismo sentido, el artículo 241 establece que no deberá expedirse certificado de habitabilidad a edificación alguna en tanto el Ayuntamiento no reciba las obras de urbanización correspondientes, lo que configura un mecanismo de control administrativo que condiciona la ocupación de los inmuebles al cumplimiento previo de las obligaciones urbanísticas, incluida la cesión, formalización y entrega de las áreas destinadas al uso público.

Dentro de estas disposiciones, destaca la obligación de garantizar la adecuada dotación, administración y preservación de las áreas de cesión para destinos, las cuales representan un elemento fundamental para asegurar el bienestar colectivo, el equilibrio territorial y el acceso a espacios públicos, equipamiento urbano y servicios.

De igual forma, en los artículos 258 y 259 del multicitado Código establece que el urbanizador tiene la obligación de garantizar la ejecución integral de las obras, incluyendo aquellas relativas a las áreas de cesión para destinos, así como formalizar su entrega como requisito indispensable para la conclusión de la acción urbanística.

Este proceso debe quedar debidamente documentado mediante acta formal ante Notario Público, conforme al artículo 301, generando efectos jurídicos plenos, entre ellos la consolidación del suelo como urbanizado, de acuerdo con el artículo 303 del propio ordenamiento.

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 11 de 23



La Ciudad que te cuida



La Ciudad que te cuida



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

- Por otra parte, desde un enfoque patrimonial, resulta imperativo señalar que el artículo 92 de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, establece la obligación del Ayuntamiento, por medio de las áreas correspondientes, en este caso la Dirección de Patrimonio, perteneciente a la Coordinación de Administración e Innovación, de llevar un registro público de los bienes que constituyan el patrimonio del Municipio y debe mantenerse actualizado. Disposición que además se replica en el artículo 17 del Reglamento de Patrimonio del Municipio de Guadalajara.

Por lo anterior, el asunto que ahora se expone resulta de relevancia en virtud de que existe la obligación normativa de esta autoridad para llevar un adecuado registro del patrimonio municipal, aunado a que las acciones que se propone, puedan generar certidumbre jurídica en cuanto a la legal posesión de dichas áreas, las cuales sin duda, una vez incorporadas al dominio público se dotaría de herramientas para asegurar y garantizar que los bienes de uso común a que se refiere la presente iniciativa sean usados libre y gratuitamente por las y los vecinos de la colonia.

- VII. Por su parte, la propuesta contenida en la presente iniciativa encuentra su importancia sustancial contenida en la visión de Ciudad que encabeza la Presidenta Municipal, Verónica Delgadillo, con los instrumentos de planeación y de regulación municipal.

En ese tenor, con fecha del 19 de junio del 2025, en Sesión Ordinaria de Ayuntamiento fue aprobado el Decreto Municipal D 22/14/25¹ el Plan Municipal

¹ <https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/GacetaTomolIIIjemplar25junio19-2025.pdf>



[Firma manuscrita]





de Desarrollo y Gobernanza del Municipio de Guadalajara 2024-2027 Visión 2042² (PMDG 2024-2027), en el que se precisan los objetivos, estrategias, metas e indicadores que coadyuven al desarrollo integral del municipio a corto, mediano y largo plazo; para los efectos de la presente iniciativa se observa que en su eje 5 "Guadalajara ordenada y sustentable" se tiene como un objetivo estratégico el "Fortalecer los instrumentos, programas y acciones de la movilidad, la gestión del transporte, el espacio público y la cultura vial", lo que contribuye a la continuidad a través de PMDG 2024-2027 que prevé el que "Se continuarán estos objetivos desde la implementación de acciones para el reforzamiento de la regulación para el desarrollo urbano ordenado y sustentable, que promueva condiciones para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía desde el enfoque de los ciudadanos de la ciudad y fortalezca la coordinación metropolitana".

Particularmente esta iniciativa se ajusta a la línea de acción 5.1.1. Fortalecer el marco normativo e institucional para la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en su componente 5.1.1.4. Fortalecer la capacidad del municipio para planear, gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales, mediante el incremento de patrimonio municipal.

- VIII. En este contexto, se propone instruir particularmente a la Dirección de Patrimonio, para que en el ámbito de su competencia concluya los trabajos ya iniciados ante la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), ello en el marco de las atribuciones que le confiere el artículo 231 del **Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara**, por lo que ve a *proteger el patrimonio del municipio regulando su uso en forma racional, sobre todo de los bienes*

² <https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/PlanMunicipalDesarrollo2024-2027.pdf>





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

muebles e inmuebles tanto de dominio privado como de dominio público; así como promover por conducto de las autoridades y dependencias correspondientes, la regularización de los títulos de propiedad en favor del Municipio.

Resulta necesario que la atención y el seguimiento se formalicen mediante una estrategia que visualice diversos frentes, uno de ellos el que se realicen las gestiones necesarias para robustecer la comunicación con el INFONAVIT con la finalidad de que concluya los trámites tendientes a la cesión de las áreas, materia de la presente iniciativa, en favor del municipio. Por su parte, la Comisión Municipal de Regularización cuenta con un proceso que, se reconoce, ha abordado las diligencias que a este gobierno competente, sin embargo es necesaria su conclusión. Por último, la formalización en la entrega de dichas áreas debe correr la suerte que establece el propio Reglamento de Patrimonio para que se realicen las gestiones administrativas necesarias para incorporación al patrimonio municipal, es por ello que el área adecuada para dichos efectos compete a la Dirección de Patrimonio.

- IX. De la misma manera, en el ámbito de competencias y facultades con las que cuenta esta administración municipal, se debe instruir a la Dirección de Licencias de Construcción para dar el seguimiento a la formalización de la conclusión del proceso en mérito con fundamento en lo dispuesto por el **Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara** en su artículo 264, ante el desarrollador y las instancias competentes, en donde además deberá observar lo dispuesto por el Manual de Organización de la Coordinación General de Gestión Integral





**Sala de
Regidores**

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



**Sala de
Regidores**

Ciudad³ para que por medio del área correspondiente contribuya al objetivo proyectado en el presente instrumento, para las siguientes actividades:

1.5.3. Área de Fraccionamientos (Funcional)

Objetivo General

Brindar certeza jurídica a las y los ciudadanos, mediante la regularización, urbanización y alineamiento del territorio que conforma la ciudad, así como mediante la consolidación de las modalidades de la propiedad, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil y Código Urbano del Estado de Jalisco

Actividades

7. Supervisar la ejecución de las urbanizaciones, emitir dictámenes técnicos para la autorización y recopón de fraccionamientos

1.5.4. Área de Habitabilidades (Funcional)

Objetivo General

Dar continuidad, cierre y certeza jurídica a las construcciones autorizadas mediante una licencia de construcción, dando así cabal cumplimiento y certificando de manera administrativa que el proceso se apegó a la normativa vigente aplicable al momento de la expedición del procedimiento.

Actividades

3

https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/ManualOrganizacionCoordinacionGeneralCestitudinGraficid24_27.pdf

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 15 de 23



La Ciudad que
te cuida



La Ciudad que
te cuida



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

5. Efectuar los procesos administrativos correspondientes para que las y los directores responsables de proyecto y obra (D.R.P. ó D.R.O.) puedan dar de baja las obras que hayan sido finiquitadas mediante el correspondiente Certificado de Habitabilidad.

6. Coadyuvar con la **Unidad Departamental de Fraccionamientos**, en los procesos de Habitabilidad que emanen de procesos de urbanización, para su correcto finiquito de conformidad con las disposiciones establecidas en el Código Urbano del Estado de Jalisco.

- X. Por parte del desarrollador, es importante reafirmar la comunicación institucional entre el Municipio de Guadalajara y el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), con la finalidad de fortalecer y concluir los procesos sobre bienes que debieron integrarse al patrimonio público municipal en virtud de las disposiciones oficiales que facultan dichas acciones y que, por alguna circunstancia, se encuentran comprometidas para su desahogo y disposición final.

Resulta fundamental destacar que la formalización de las áreas de cesión para destinos contiene implicaciones administrativas, además representa una oportunidad para el debido registro formal de estos bienes al patrimonio municipal para considerar la viabilidad de acciones de mejoramiento urbano, así como destinar y ejercer recursos públicos en proyectos que contribuyan al cuidado de las zonas y de la población.

En este contexto, resulta oportuno que se exhorte a dicho instituto, a efecto de que en colaboración con las autoridades municipales den continuidad en el marco de las atribuciones que le confiere la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores:



La Ciudad que
te cuida



La Ciudad que
te cuida



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

Artículo 4o.- El Instituto cuidará que sus actividades se realicen dentro de una política integrada de vivienda y desarrollo urbano, considerando criterios ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Para ello podrá coordinarse con los sectores público, privado o social.

El Instituto deberá desempeñar sus actividades en materia de vivienda en apego a los planes de desarrollo urbano, para lo cual deberá coordinarse con las autoridades estatales y municipales para procurar su formulación, actualización y cumplimiento.

XI. Luego entonces, una vez concluido el proceso de cesión de las áreas descritas al municipio, de acuerdo con el Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, corresponde a diversas dependencias de la administración pública municipal, las cuales a continuación se describen:

- De conformidad con el artículo 163 fracciones I, III y VI del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, corresponde a la Sindicatura la representación y defensa jurídica del Municipio en toda clase de controversias y litigios, así como recibir y resolver las denuncias relacionadas con la ocupación irregular de predios, fincas y espacios públicos de propiedad municipal. De igual manera, tiene la atribución de coordinarse con las dependencias competentes para la recuperación, protección y defensa de los bienes que integran el patrimonio municipal, facultades que resultan directamente vinculadas con la regularización, recuperación y formalización jurídica de las áreas materia de la presente iniciativa.





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

- De acuerdo con los artículos 227 y 228 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, corresponde a la Coordinación de Administración e Innovación y a la Dirección de Administración impulsar acciones para la actualización y control de los inventarios de bienes inmuebles municipales, así como administrar, controlar, asegurar su conservación y mantenimiento, estableciendo las bases para su adecuado resguardo y preservación.
- Asimismo, el artículo 231 fracciones I, II, III, IV, VIII, IX, X, XVI y XX establece como atribuciones de la Dirección de Patrimonio la protección y vigilancia de los bienes inmuebles municipales; la supervisión de predios, fincas y espacios públicos para garantizar su conservación y aprovechamiento común; la implementación de acciones para evitar ocupaciones irregulares y recuperar bienes invadidos; la integración y actualización del registro patrimonial; la coordinación con la Sindicatura para la defensa jurídica de los bienes municipales; la conservación de la documentación que acredita la propiedad municipal; así como la promoción de acciones de regularización y simplificación administrativa relacionadas con dichos bienes.
- De conformidad con el artículo 259 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, es la instancia integradora de las áreas destinadas al ordenamiento, la gestión del territorio del Municipio, cuenta con las áreas de Obras Públicas y Licencias de Construcción, para la consecución de sus fines de la iniciativa debe coordinarse con las instancias de gobierno y de la sociedad.
- De conformidad con los artículos 214 y 215 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, así como con el artículo 182 de la Ley de



La Ciudad que
te cuida



La Ciudad que
te cuida



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, corresponde a la Tesorería Municipal y a la Dirección de Catastro integrar, actualizar, verificar y resguardar la información relativa a los bienes inmuebles propiedad del Municipio, así como expedir los certificados, informes, planos y documentos que obren en el acervo catastral municipal y realizar las visitas de verificación que resulten procedentes.

- De conformidad con los artículos 265 y 265 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, corresponde a la Coordinación General de Servicios Municipales atender, monitorear y dar seguimiento a los reportes y/o peticiones recibidos sobre servicios municipales en el municipio, a fin de lograr que los ciudadanos obtengan la debida atención a sus necesidades.

En consecuencia de lo antes expuesto, resulta pertinente que la autoridad municipal impulse, en la esfera de sus atribuciones, las acciones necesarias que permitan mejorar las condiciones de los espacios materia de la presente iniciativa, a efecto de generar entornos más seguros y adecuados para la convivencia, el sano esparcimiento y la tranquilidad de las vecinas y vecinos, fortaleciendo con ello la calidad de vida de las tapatías y los tapatíos.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 92 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, se detallan las siguientes repercusiones:

1. **Jurídicas:** Las tendientes al fortalecimiento administrativo, de certeza jurídica y de regularización al acervo patrimonial propiedad del Municipio de Guadalajara.
2. **Presupuestales:** Sin repercusiones presupuestales.

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 19 de 23



La Ciudad que
te cuida



La Ciudad que
te cuida



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

3. Laborales: Sin repercusiones laborales.

4. Sociales: Las tendientes a la conclusión de los procesos de formalización de las áreas de cesión para destinos al Municipio de Guadalajara por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), lo que permitirá regularizar su situación jurídica actualmente inconclusa y superar las limitaciones administrativas que han impedido su adecuada incorporación al patrimonio municipal.

Lo anterior se relaciona directamente en el máximo aprovechamiento de espacios públicos en armonía con las vecinas y vecinos de la colonia Rancho Nuevo, previniendo situaciones que pudieran considerarse contrarias al sentido de pertenencia vecinal. Por otro lado, se fortalece la seguridad, el orden territorial y la certeza jurídica sobre los bienes públicos, generando condiciones más estables para la convivencia comunitaria.

Por último, la presente iniciativa busca que desde la administración pública municipal se ejecuten acciones que promuevan la recepción de estos predios, y con ello contribuir a seguir cuidando de una gestión responsable sobre el patrimonio municipal como parte de los principios de máxima diligencia que deben guiar la administración pública, permitiendo su total aprovechamiento al interés público, lo que impacta positivamente en la calidad de vida de las y los habitantes. Aunado a que mediante estas acciones se dotaría de certeza jurídica al Municipio para poder obtener títulos que acrediten la propiedad de bienes propiedad municipal. De esta manera, se avanza fortaleciendo la visión de una Ciudad que Cuida no solo de sus habitantes sino de su patrimonio, de la estabilidad y seguridad de las tapatías y tapatíos.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 79 fracción X, 80 fracción I y 85 de





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

la Constitución Política del Estado de Jalisco; 40 fracción II, 41 fracción II, 50 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como los artículos 89, 90, 91 fracción II y 92 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara les propongo que la presente iniciativa sea turnada para su estudio, análisis y dictaminación a la **Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal**, por ser materia de su competencia; bajo los siguientes puntos de:

ACUERDO

Primero. Se aprueba enviar atento y respetuoso exhorta al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), para que en el marco de las atribuciones que le confiere Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, atienda los requerimientos para dar cumplimiento la formalización y entrega de las áreas de cesión para destinos en favor del Municipio de Guadalajara, correspondientes a los predios ubicados en la Unidad Habitacional localizada en la calle Aglaya, entre Legalidad y San Basilio, en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT del municipio de Guadalajara.

Segundo. Se instruye a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), así como a la Coordinación de Administración e Innovación, por conducto de la Dirección de Patrimonio, para que en el ámbito de su competencia, resuelva los expedientes que obren en sus archivos, relativo a la regularización de predios ubicados en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT, del municipio de Guadalajara señaladas en el punto Primero del presente Acuerdo.

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 21 de 23



La Ciudad que te cuida





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Sala de Regidores

Tercero. Se instruye a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad para que, por conducto de la Dirección de Licencias de Construcción y de las áreas que resulten competentes, en el ámbito de sus atribuciones, realice las gestiones y acciones de seguimiento que resulten necesarias para impulsar y dar continuidad a los trámites relacionados con la formalización, entrega y hasta su debida conclusión, respecto a las áreas de cesión para destinos señaladas en el punto Primero del presente Acuerdo.

Cuarto. Se instruye a la Coordinación de Administración e Innovación, por conducto de la Dirección de Administración y la Dirección de Patrimonio, para que, en conjunto con la Tesorería, por medio de la Dirección de Catastro, y la Sindicatura, así como de las áreas que resulten competentes, en el ámbito de sus atribuciones, una vez cumplimentado el punto Primero del presente Acuerdo, realicen las acciones que resulten necesarias para la actualización e inscripción de las áreas descritas en el mismo.

Quinto. Se instruye a la Coordinación de Administración e Innovación, por medio de la Dirección de Patrimonio, en coordinación de la Coordinación General de Servicios Municipales así como de las áreas a su adscripción que resulten competentes, para que, en el ámbito de sus atribuciones, lleven a cabo las acciones de manera permanente de inspección, diagnóstico, limpieza, saneamiento, rehabilitación, conservación y mejoramiento de las áreas propiedad municipal ubicadas en la Unidad Habitacional en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT del municipio de Guadalajara.





**Sala de
Regidores**

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



**Sala de
Regidores**

Sexto. Notifíquese el contenido íntegro del presente acuerdo a las dependencias municipales involucradas para los efectos legales conducentes para los fines jurídicos y administrativos a los que haya lugar.

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco, a la fecha de su presentación
"2026, año para cuidar Guadalajara entre todas y todos"


Regidora Ana Isabel Robles Jiménez

Integrante del Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara


Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 23 de 23



La Ciudad que
te cuida

Hidalgo 400,
Centro Histórico, 44100, Guadalajara, Jal.
Guadalajara.gob.mx

Página 24 de 52



La Ciudad que
te cuida



4. Del contenido de la iniciativa analizada, se advierte que se acompaña de opiniones técnicas de la Dirección de Patrimonio y de la Dirección de Licencias de Construcción, las cuales señalan lo siguiente:
- a. Oficio DP/INM/2063/2025 suscrito por el Director de Patrimonio, con fecha del 07 de octubre de 2025 en donde le solicita al Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) en el que solicita lo siguiente:

"Su apoyo para llevar a cabo la regularización ante la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), del predio inscrito en el registro de bienes inmuebles propiedad del municipio de Guadalajara, denominado Terreno, ubicado en la Calle Aglaya entre Legalidad y San Basilio en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT, en el Municipio de Guadalajara, con número de cédula 1375, esto con la intención de obtener el título que acredite la propiedad a favor del Municipio de Guadalajara, petición realizada de conformidad con lo establecido en el ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2016, MEDIANTE DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE PATRIMONIO MUNICIPAL, REFERENTE A LOS TURNOS 325/11 Y 081/16 COMUR Y PUNTO SEGUNDO DEL ACUERDO A 40/15/16, ACUERDO QUE AUTORIZA INICIAR EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL AFECTOS AL RÉGIMEN DE DOMINIO PÚBLICO."



**Sala de
Regidores**

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.



Patrimonio



OFICIO: DP/INM/2063/2025.
Asunto: Se solicita de su apoyo.

ARQ. ANTONIO URIBE DELGADO
SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN
MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN (COMUR)
PRESENTE

Por este conducto reciba un cordial saludo y con fundamento en el Artículo 231 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara y en el Artículo 9, fracciones XV y XXII del Reglamento de Patrimonio del Municipio de Guadalajara, le solicito su apoyo para llevar a cabo la regularización ante la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), del predio Inscrito en el registro de bienes inmuebles propiedad del municipio de Guadalajara, denominado Terreno, ubicado en la Calle Aglaya entre Legalidad y San Basilio en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT, en el Municipio de Guadalajara, con número de cédula 1375, esto con la intención de obtener el título que acredite la propiedad a favor del Municipio de Guadalajara, petición realizada de conformidad con lo establecido en el ACUERDO DEL AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA, APROBADO EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 9 DE JUNIO DE 2016, MEDIANTE DICTAMEN DE LA COMISIÓN EDILICIA DE PATRIMONIO MUNICIPAL, REFERENTE A LOS TURNOS 325/11 Y 081/16 COMUR Y PUNTO SEGUNDO DEL ACUERDO A 40/15/16, ACUERDO QUE AUTORIZA INICIAR EL PROCEDIMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE BIENES INMUEBLES PROPIEDAD MUNICIPAL AFECTOS AL RÉGIMEN DE DÓMINIO PÚBLICO.

Cabe mencionar que con la regularización del inmueble se estaría dando certeza al municipio respecto a la propiedad de dicho bien.

Anexo copia simple de la cédula de registro del terreno mencionado con anterioridad, para sus efectos administrativos y jurídicos a que haya lugar, proporcionando para cualquier aclaración o duda la extensión 1528, correspondiente a la Jefatura de Bienes Inmuebles a cargo de Ezequiel Iván Téllez Ramírez.

Sin otro particular por el momento le reitero mi más atenta y distinguida consideración.

ATENTAMENTE.

Guadalajara, Jalisco, a 6 de Octubre de 2025.

"2025, Año de Guadalajara, Todas y Todos por una Ciudad Limpia".

L.C.P. Juan Manuel Ibarra Bautista
Director de Patrimonio.



Elaboró: Mtra. Xóchitl
Mariscal Cortés. Revisó: Lic. Ezequiel Iván
Téllez Ramírez.

Director de Patrimonio

Oficina de Patrimonio

RECIBIDO
Comisión Municipal de Regularización COMUR
Coordinación General de
Bienes Inmuebles de la Ciudad



La Ciudad que
te cuida



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.

En dicho documento se acompaña de la Cédula de Registro número 1375, relativa al inmueble ubicado en la calle Aglaya en la colonia Rancho Nuevo Infonavit, con una superficie de 1,556.18 mts².



Municipio de Guadalajara
Dirección de Patrimonio
Departamento de Bienes Inmuebles

Fecha Impresión: 14/enero/2025

CÉDULA DE REGISTRO

1375

Generales			
Nombre del Inmueble: TERREÑO		Código: 152	
Dominio: PRIVADO		Expediente: 015-024	
Uso o Destino: DOMINIO PRIVADO		U.R.:	Cve. SIAPA:
		Cta. Pat.:	
Ubicación			
Dirección: AGLAYA		Centro Histórico: NINGUNO	
Ente: LEGALIDAD		V: SAN BASILIO	
Colonia: RANCHO NUEVO INFONAVIT		Sector: HIDALGO	
Distrito Urbano		Zona Catastral	
Distrito: 3	Anterior: 15	Cuenta: 2 G 97687	
SubDistrito: 6	Predio: 000	Mixencia: 588	
Zona: C66 AI			
Superficies			
		Superficie: 1,556.18	
		Superficie Construida:	
		Superficie Escriturada: 0.00	
Antecedentes Legales			
Escritura:	Fecha de Escrituración:	Notaría:	Notario Titular:
R.F.P.			
Inscripción:	Forma de Adquisición: DONACIÓN	Avalúo	
Folio:	Do: INFONAVIT	Avalúo de Terreno: 0.00	
Folio Real:	Acuerdo del Cabildo:	Avalúo de Construcción: 3,345,767.00	
Libro:		Avalúo Total: 3,345,767.00	
Sección:	Decreto: 0	Fecha de Avalúo: 13/ene/2013	
Oficina:	Fecha de Decreto:		
Fecha de Inscripción:			
Situación			
Jurídica: 0		Física: INVADIDO	
Medidas, Límites y Colindantes			
Medidas	Límites	Colindantes	
1.00	NORTE	ANDADOR, LIND. IRREGULAR	
1.00	ESTE	SAN BASILIO, LIND. IRREGULAR	
20.19	ORIENTE	PARTICULAR	
33.48	POLENTE	OISNE	
Observaciones			
LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO MEDIANTE SU OFICIO UP/63/2015 IMPAJEBLES 090/2016, DE FECHA 21 DE DICIEMBRE DEL 2015, NOTIFICÓ AL JUDICIO CONTENCIOSO (SINDICATURA) DE LA INVASIÓN DE ESTE INMUEBLE, EN PROCESO DE REGISTRO DE REGISTRO INMUEBLE CON MALEZA, NO SE ENCUENTRA VESTIGIOS DE BASURA NI DE CONTAMINACIÓN, PARTE ESTÁ ENMALLADO, SIRVE PARA MALVIVIENTES PARA JEROS.			
ANTECEDENTES			
SE CARECE DE DOCUMENTO PARA SU ACREDITACIÓN.			
LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS EN OFICIO G.O. 7537/2011, INDICA EN PROCESO DE ESCRITURACIÓN POR TRAMITE REALIZADO EN LA ACTUALIDAD POR EL DEPARTAMENTO DE FRACIONAMIENTOS, ANTE EL DONANTE.			
SE CONFORMA SEGUN LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO EN 2 SECCIONES:			
86.54 M2:			
2) 976.57 M2			
EN TOTAL 1,556.18 M2			



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.

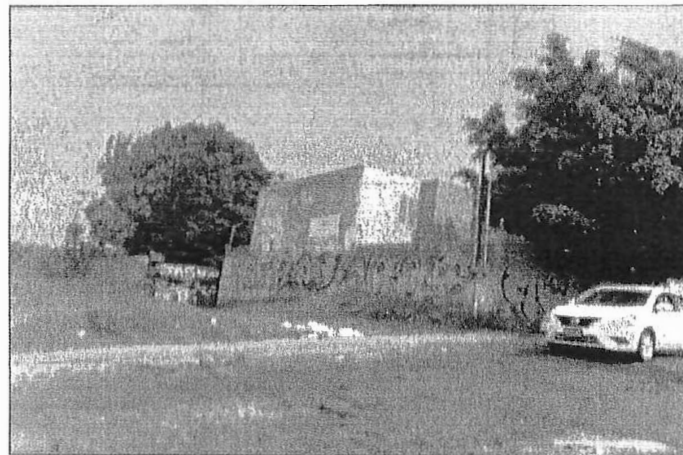


Municipio de Guadalajara
Dirección de Patrimonio
Departamento de Bienes Inmuebles

Fecha Impresión: 14/enero/2025

CÉDULA DE REGISTRO

1375



Hora de Impresión: 01:55 17p. m.

Página 154 de 407

[Handwritten signature]



Dentro de las observaciones registradas se aprecia que la Dirección de Patrimonio mediante oficio UP/63/2015 INMUEBLES 099/2015 con fecha del 21 de diciembre de 2015 hizo de conocimiento a la Sindicatura por medio de la Dirección de lo Jurídico Contencioso que por medio de la Secretaría de Obras Públicas en el proceso de escrituración el levantamiento se conforma por dos secciones, una de 677.61 mts², y otra de 887.54 mts².

b. Oficio CGGIC/DLC/0965/2026 signado por el Director de Licencias de Construcción Del Municipio de Guadalajara, que contiene la información correspondiente a la Unidad Habitacional Rancho Nuevo Infonavit ubicada en la calle Aglaya entre Legalidad y San Basilio en la colonia Rancho Nuevo Infonavit en donde se relata la siguiente cronología:

1. *En julio de 1999 fue autorizado el proyecto, dejando 3 fracciones como donación al municipio y 1 fracción como donación estatal.
Fracción 1 con una superficie de 667.61 M²
Fracción 2 con una superficie de 886.74 M²
Fracción 3 con una superficie de 566.16 M²
Fracción de donación estatal con una superficie de 577.39 M²*
2. *Se presentó una escritura de donación con fecha 24 de enero del 2003, sin que fuera registrada ante Catastro Municipal o al Registro Público de la Propiedad y el Comercio, porque lo que se dejó sin efecto.*
3. *En octubre del 2008 se realizó una supervisión al lugar para constatar si había alguna invasión a los predios señalados como donaciones, localizando solo el predio etiquetado como donación al estado invadido por un particular que presentó escritura del lugar, dado que al parecer el mismo INFONAVIT le había vendido.*



4. *En agosto del 2010 se volvió a tener contacto con el Delegado del INFONAVIT, tratando de solucionar todos los temas referentes a las donaciones de los desarrollos que tenía pendientes, determinando iniciar precisamente con el de Rancho Nuevo, contactándonos y presentando un borrador de la escritura de donación en noviembre del 2010, el Notario Público No. 2 de Tonalá Jalisco, Lic. José Antonio Torres González.*
5. *En enero del 2011, se le dió respuesta al Notario, con una serie de observaciones a corregir en el proyecto de escritura de donación, no dándole continuidad al respecto por parte de la notaría.*
6. *En enero del 2014, nuevamente se notificó al mismo Notario, reiterándole el acercamiento y continuidad del trámite, turnándole información respecto a unas modificaciones a las medidas originales de los linderos, después de haberse realizado un levantamiento topográfico de las áreas involucradas.*
7. *El último acercamiento que se tiene registrado, fue en marzo del 2017, directamente con el Delegado del INFONAVIT y con el Notario respectivo, argumentando que debido a las modificaciones que han sufrido en los cargos en esa dependencia, no sé había podido concretar el tema, pero sin que hasta la fecha se haya solucionado el problema.*

En consecuencia, y derivado del estudio y análisis de la iniciativa relativa al **turno 141/26**, así como de los documentos que se acompañan, las y los integrantes de la **Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal**, emitimos los siguientes:

CONSIDERANDOS



Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.

- I. Que conforme a lo dispuesto por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su numeral 115 determina que el municipio es la base de la división territorial y de la organización política y administrativa de los estados; que se encuentra investido de personalidad jurídica y cuenta con la facultad de manejar su patrimonio conforme a la ley, otorgándosele facultades a sus órganos de gobierno para aprobar 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, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.
- II. Con fundamento en la Constitución Política del Estado de Jalisco en sus artículos 73, 77, 85 y 88 establecen que el municipio libre es base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco, investido de personalidad jurídica y patrimonio propios, con la facultades y limitaciones establecidas en la Constitución Federal; que los Municipios tendrán entre sus facultades y obligaciones las de expedir y aplicar conforme a las bases normativas que señalen las leyes, las normas que regulen la prestación de los servicios públicos a su cargo, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones; difundir, cumplir y hacer cumplir en el ámbito de sus competencias las leyes que expida el Congreso de la Unión y el Congreso del Estado; así como administrar libremente su hacienda pública.
- III. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 2, 3, 37 fracciones II, IV, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, establecen como obligaciones y facultades de los Ayuntamientos,



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 social y vecinal; así como conservar y acrecentar los bienes materiales del Municipio y llevar el Registro Público de Bienes Municipales, en el que se señalen los bienes del dominio público y del dominio privado del Municipio y de sus entidades.

En sus artículos 82 fracciones I y II, 84 fracciones I y II, 87, se dispone que el patrimonio municipal está conformado por bienes de dominio público y bienes de dominio privado y sobre estos últimos se pueden celebrar y ejecutar todos los actos jurídicos regulados por el derecho común.

En ese mismo sentido, en términos de lo dispuesto por los artículos 92 y 93, de la ley antes citada, disponen la obligación de llevar un registro público de los bienes que constituyan el patrimonio del Municipio y mantenerse actualizado; así como conservar y preservar los bienes integrantes del patrimonio municipal en condiciones apropiadas para su aprovechamiento.

- IV. El Código Urbano para el Estado de Jalisco representa el instrumento regulatorio que entre su articulado prevé *el definir las normas que permitan dictar las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, destinos y reservas de tierras para el ordenamiento territorial, a efecto de ejecutar obras públicas, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, y de salvaguardar el Patrimonio Cultural y Natural del Estado de Jalisco.*



De acuerdo con el artículo 5 fracción X del Código Urbano para el Estado de Jalisco, se entiende por áreas de cesión para destino: *Las que se determinan en los planes y programas de desarrollo urbano y en los proyectos definitivos de urbanización para proveer los fines públicos que requiera la comunidad.*

En su artículo 175 dispone que toda acción urbanística debe contemplar cesiones para equipamiento y vialidades, las cuales se integran al patrimonio municipal al término de dicha acción. Asimismo, los artículos, 243, 245 y 246 establecen que la entrega de las obras de urbanización está condicionada al respeto, formalización y transmisión de dichas áreas, perfeccionándose su incorporación al patrimonio municipal mediante el acto de entrega-recepción.

Concatenado a lo anterior, el artículo 241 establece que no deberá expedirse certificado de habitabilidad a edificación alguna en tanto el Ayuntamiento no reciba las obras de urbanización correspondientes, lo que configura un mecanismo de control administrativo que condiciona la ocupación de los inmuebles al cumplimiento previo de las obligaciones urbanísticas, incluida la cesión, formalización y entrega de las áreas destinadas al uso público.

De igual forma, en los artículos 258 y 259 del multicitado Código establece que el urbanizador tiene la obligación de garantizar la ejecución integral de las obras, incluyendo aquellas relativas a las áreas de cesión para destinos, así como formalizar su entrega como requisito indispensable para la conclusión de la acción urbanística.

Este proceso debe quedar debidamente documentado mediante acta formal



ante Notario Público, conforme al artículo 301, generando efectos jurídicos plenos, entre ellos la consolidación del suelo como urbanizado, de acuerdo con el artículo 303 del propio ordenamiento.

- V. El artículo 17 del Reglamento de Patrimonio del Municipio de Guadalajara, dispone la obligación del Ayuntamiento de llevar un Registro, cuya elaboración y actualización está a cargo de la Dirección de Patrimonio, y a su vez está debe remitir a la Tesorería el inventario actualizado para que informe lo correspondiente a la Auditoría Superior del Estado de Jalisco.

En este tenor, el artículo 18 del citado reglamento dispone que en el Registro deberá inscribirse los siguientes:

Artículo 18. *En el Registro se inscribirá lo siguiente:*

I. La división de bienes de dominio público y de dominio privado:

a) Los títulos, convenios y contratos por los cuales se adquiera, transmita, modifique, grave o extinga el dominio, la posesión y los demás derechos reales sobre los bienes inmuebles pertenecientes al Municipio, así como la vigencia de los contratos de uso temporal;

b) Los documentos que acrediten la propiedad o legal tenencia de bienes muebles e inmuebles a favor del Municipio; tratándose de bienes inmuebles, llevar un control del registro con folio real ante el Registro Público de la Propiedad del Estado de Jalisco y en el caso de bienes muebles dichos documentos son aquellos validados por la Tesorería;

c) Los títulos de concesión relativos a los bienes del dominio público del Municipio; exceptuando los de los locales que se encuentran en los mercados municipales;

d) Los acuerdos y decretos aprobados por el Ayuntamiento por los que se incorporen o desincorporen del dominio público, bienes muebles o inmuebles;



e) Las resoluciones y sentencias pronunciadas por autoridades jurisdiccionales o arbitrales que produzcan algunos de los efectos mencionados en las fracciones anteriores; y

f) Los demás títulos que conforme a la normatividad aplicable deban ser registrados.

II. El destino de los bienes muebles e inmuebles;

III. Los bienes dados de baja:

a) Los de posible reutilización; y

b) Los no reutilizables.

IV. Los vehículos asignados a las dependencias municipales y, en su caso, los otorgados a personas físicas o jurídicas, debiéndose adjuntar la documentación relativa al acto jurídico o resolución que lo autorice.

VI. Que conforme a lo dispuesto en los artículos 96, 99, 107 fracción XI, 108 fracciones I, II, 109 y 110 fracción XI del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara, las y los integrantes regidores de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, somos competentes para dictaminar y conocer sobre el asunto en particular.

VII. La materia de la iniciativa que se analiza en el presente dictamen tiene por objeto girar un atento exhorto al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), para que en el marco de las atribuciones concluya las acciones administrativas necesarias para la formalización y entrega de las áreas de cesión para destinos en favor del Municipio de Guadalajara, correspondientes a los predios ubicados en la Unidad Habitacional localizada en la calle Aglaya, entre Legalidad y San Basilio, en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT del municipio de Guadalajara. Así como instruir a las diversas dependencias de la Administración Pública Municipal para que en el ámbito de sus



competencias den seguimiento al cumplimiento y recepción de las áreas de cesión señaladas.

VIII. En virtud de lo anteriormente expuesto, la comisión a la que fue turnada la presente solicitud resulta competente, por lo que es procedente realizar el estudio y análisis correspondiente, con apego a lo dispuesto en los artículos 96 y 99 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara.

IX. Con la finalidad de contar con los elementos necesarios para emitir un dictamen, con fundamento en los artículos 109 fracción V, 112 fracción VI y 114 párrafo segundo del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara se solicitaron diversas opiniones técnicas, así como también se recabo mayor información para la debida integración del turno:

- a.** Mediante oficio CEHPyPM/ST/0301/2026, se solicitó a la Dirección de Patrimonio emita opinión técnica sobre la factibilidad o improcedencia de la iniciativa.

Recibiendo respuesta mediante oficio DP/INM/0926/2026, en sentido favorable:

...El turno de referencia tiene por objeto que se realicen las gestiones administrativas necesarias para la incorporación al patrimonio municipal de las áreas de cesión para destinos en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT del Municipio de Guadalajara.

Por ello, me solicita, emitir opinión técnica, sobre la factibilidad o improcedencia del objeto de la iniciativa, en los términos



dispuestos en el artículo 99, fracción II del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara.

Así como toda la información que de su parte pueda aportar para estar en posibilidades dictaminar el asunto antes referido.

Por lo anterior, tengo a bien informar que, en el ámbito de las atribuciones de esta Dirección, se considera FACTIBLE la procedencia de la iniciativa antes mencionada, toda vez que dicha iniciativa tiene como objeto la regularización de un predio que se encuentra en posesión del Municipio de Guadalajara, y que con la regularización del mismo, se contara con certeza jurídica de la propiedad a favor del Municipio.

Asimismo, esta Dirección solicito a la Dirección de Obras Públicas, informara respecto a la iniciativa en comento, a lo cual a través del oficio C.C.1296/2026, hace de mi conocimiento que cuentan con antecedentes de un proyecto de escritura de fecha 23 de agosto del año 2010, en relación al bien inmueble que nos ocupa, sin que dicha dependencia cuente con la certeza de su formalización o protocolización como instrumento público, anexando copia simple del mismo para su conocimiento.

De igual manera, informo que dicho bien inmueble se encuentra inscrito bajo la cédula de registro 1375, bien en proceso de regularización ante la ante la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), esto solicitado mediante mi oficio DP/INM/2063/2025 de fecha 06 de octubre del año 2025,



anexando oficio para tu conocimiento, sin que a la fecha se haya informado que dicho bien se encuentre ya regularizado.

- b. Mediante oficio CEHPyPM/ST/0302/2026, se solicitó a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad emita opinión técnica sobre la factibilidad o improcedencia de la iniciativa.

Recibiendo respuesta mediante oficio CGGIC/0626/2026, la Coordinadora General de Gestión Integral remitió su opinión técnica, en sentido favorable, acompañando a su escrito opinión de la Dirección de Ordenamiento del Territorio, y la Dirección de Licencias de Construcción, concluyendo en el siguiente sentido:

...A pesar de los acercamientos que en reiteradas ocasiones se han realizado con las autoridades de INFONAVIT, no se ha solucionado el tema de las donaciones municipales en el desarrollo Unidad Habitacional RANCHO NUEVO INFONAVIT, aún y cuando en la autorización del proyecto quedaron etiquetadas como áreas de cesión para destinos, por lo que no se cuenta con la certeza jurídica de las mismas toda vez que no tenemos los documentos legales que acrediten su posesión, y por tanto, tampoco se llevó a cabo la debida entrega-recepción que nos marca la normatividad del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Al respecto, la propuesta manifiesta lo siguiente:

(...)Tercero. Se instruye a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad para que, por conducto de la Dirección de Licencias de Construcción y de las áreas que resulten competentes, en el ámbito de sus atribuciones, realice las gestiones y acciones de seguimiento que resulten necesarias para impulsar y dar continuidad a los trámites relacionados con



la formalización, entrega y hasta su debida conclusión. Respecto a las áreas de cesión para destinos señaladas en el punto Primero del presente Acuerdo (...)» [SIC]

Ahora bien, es preciso aclarar que según se desprende del párrafo anterior, se busca realizar "las gestiones y acciones de seguimiento que resulten necesarias para impulsar y dar continuidad a los trámites relacionados con la formalización, entrega y hasta su debida conclusión", por lo que en este sentido, el Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara en su artículo 145 establece lo siguiente:

La Oficina Ejecutiva de Presidencia tiene por objeto coadyuvar con la persona titular de la Presidencia Municipal en la conducción y supervisión de las actividades institucionales que le encomiende, así como el desarrollo y supervisión de la ejecución de los proyectos estratégicos de la ciudad, conforme a las atribuciones de las dependencias de la administración centralizada."

Con respecto a lo anterior, dentro de las atribuciones que dicho Código establece para la Oficina Ejecutiva de Presidencia, se encuentra el fomentar y mantener los vínculos institucionales con los tres órdenes de gobierno y gestionar recursos, alianzas estratégicas y cooperación intergubernamental para fortalecer la ejecución de proyectos.

Por lo anterior, es oportuno que la dependencia municipal competente, genere la apertura de un vínculo institucional e intergubernamental con la Delegación de INFONAVIT en nuestro estado, que derive en la cooperación de dicha dependencia con nuestro municipio, a efecto de instaurar el proceso mediante el cual se pueda consolidar el otorgamiento de las áreas de cesión para



destinos, para garantizar la posesión jurídica que le corresponde al municipio.

En lo que respecta a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, manifestamos nuestra total disposición para coadyuvar, en el ámbito de nuestras atribuciones, para que la incorporación de las áreas de cesión sea posible, haciendo un especial énfasis en que la problemática antes mencionada propicia el riesgo de invasiones por parte de particulares en zonas originalmente destinadas para equipamientos y/o espacios abiertos, considerando además, que un exhorto por parte del Pleno del Ayuntamiento, sería el mecanismo adecuado para generar las condiciones bilaterales de comunicación entre el INFONAVIT y el Gobierno Municipal de Guadalajara...

Adjunto al escrito se acompaña copia del oficio CGGIC/DOT/0697/2026, en el que se informa que actualmente obra el expediente técnico COMUR-GOL-115-272. denominado "A.C.D. INFONAVIT Rancho Nuevo (And. Legalidad)", ante la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), en la que se puede constatar que la zona señalada dentro de la iniciativa con turno 141/26. ya se encuentra en proceso de regularización dentro del cual. se precisarán los predios aplicables como Área de Cesión para Destinos, con el fin de lograr su titulación.

Señalando además la disposición de la Dirección de Ordenamiento del Territorio para coadyuvar en el ámbito de sus atribuciones en la incorporación de las áreas de cesión.

Para mayor detalle se inserta el oficio de referencia.



Sin perjuicio de lo anterior, y con fundamento en el artículo 263, fracción XV del Código de Gobierno que faculta a esta Dirección en materia de planeación urbana, se emite la presente opinión técnica respecto de los predios en cuestión, bajo las siguientes consideraciones:

- I. Conforme con la solicitud, los predios que se mencionan en el escrito se encuentran en el contexto de la unidad habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT, en específico, se señalan las presuntas áreas de cesión que se localizan en el Andador Legalidad. Ahora bien, el predio se encuentra dentro del ámbito del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 3 "Huentitán", Subdistritos Urbanos 04 "Rancho Nuevo", aprobado en sesión del Ayuntamiento el día 11 once de diciembre de 2017 dos mil diecisiete y publicado en Gaceta Municipal de Guadalajara con fecha 05 cinco de enero de 2018 dos mil dieciocho.

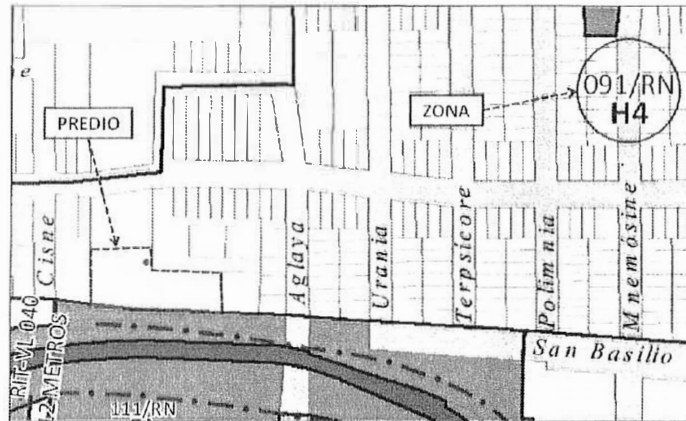


Gráfico 1. Extracto del plano E3 "Zonificación Secundaria" del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Distrito Urbano 3 "Huentitán", Subdistrito Urbano 04 "Rancho Nuevo", indicando los predios en cuestión.

- II. De acuerdo con el Plano E-03 Zonificación Secundaria del Plan Parcial referido, los predios se localizan dentro de la zona urbana 091/RN/H4 - Área de renovación urbana número noventa y uno, con uso predominante Habitacional 4, sin que presenten afectaciones o restricciones municipales, estatales o federales por concepto de Infraestructura de Transportes por Vialidad en Proyecto (RIT-VL), Infraestructura de Servicios Públicos (RIS), Infraestructura de Instalaciones Especiales (RIE), Áreas de Protección a Recursos Hídricos (PRH) o Espacios Abiertos (EA).
- III. Adicionalmente, el Área de Apoyo a la COMUR conserva un antecedente relativo al tema de mérito, enterado a través de una petición que emite la Dirección de Patrimonio el día 06 de octubre de 2025, petición recibida en esta Dirección de Ordenamiento del Territorio el día posterior y en la cual se solicita la regularización ante la COMUR del predio denominado "Terreno", ubicado en la calle Aglaya entre Legalidad y San Basilio, en la Colonia Rancho Nuevo INFONAVIT con cédula de registro patrimonial N° 1375. La petición anterior tiene su fundamento en el acuerdo del Ayuntamiento de Guadalajara, aprobado en sesión ordinaria de fecha 09 de junio de 2016, mediante Dictamen de la

Página 2 de 3
Fecha: 18/12/2026

Resolución 001/2026
del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara, Jalisco
Ciudad de Guadalajara



La Ciudad que
te cuida





Sala de Regidores

Dictamen del turno 141/26 de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, relativo a la Iniciativa de la Regidora Ana Isabel Robles Jiménez, para incorporar al patrimonio municipal áreas de cesión en la Unidad Habitacional Rancho Nuevo INFONAVIT.

Además acompaña copia del oficio CGGIC/DLC/3157/2026, de la Dirección de Licencias de Construcción, en el que señala en su parte medular que no se ha solucionado el tema de las donaciones municipales en el desarrollo Unidad Habitacional RANCHO NUEVO INFONAVIT, aún y cuando en la autorización del proyecto quedaron etiquetadas como áreas de cesión para destinos, no se cuenta con la certeza jurídica de las mismas.



Licencias de Construcción



Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad
Dirección de Licencias de Construcción
Unidad Departamental de Fraccionamientos

Oficio CGGIC/DLC/3157/2026
Guadalajara, Jalisco, 18 de Junio del 2026

ASUNTO: Información respecto a donaciones en Rancho Nuevo Infonavit Folio 3157

MTRA. ISABEL VIRIDIANA DE LA TORRE GUZMÁN
Coordinadora General de Gestión Integral de la Ciudad
Municipio de Guadalajara
PRESENTE:

Adrecho para saludarle y a través del presente escrito y a efecto de dar cumplimiento a su derecho de petición que señala el artículo 8 y de conformidad a las atribuciones de los municipios señalados en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 80 fracción I, II, III, IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco, 1, 2 y 3 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, Artículo 3.º primer párrafo de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, 259 y 264 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, 6 fracción III, 10 XIX, XX, XXI, 131, 226, 251, 360 y demás relativos al Código Urbano del Estado de Jalisco, artículos 158 al 166 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, así como lo previsto en el artículo 148 Decios del Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara, y en atención a su oficio número CGGIC/0460/2026 ingresado en esta dependencia el 15 de junio del 2026, mediante el cual solicita opinión técnica, respecto a la formalización y entrega de las áreas de cesión a favor del municipio, correspondientes al fraccionamiento RANCHO NUEVO INFONAVIT, misma para dar respuesta a la petición realizada por la Mtra. Fabiola Marlene Mérida Vélez Secretaria Técnica de la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal, por lo que al respecto nos permitimos informarle lo siguiente:

Tal y como se hace referencia en el cuerpo del Turno 141/26, mismo que señala, que por nuestra parte, se informó el estado que guarda el desarrollo denominado Unidad Habitacional RANCHO NUEVO INFONAVIT, en lo correspondiente al proyecto del desarrollo, y la autorización llevada a cabo en esta dependencia, y en la cual se quedó establecido, cual sería el destino de cada uno de los lotes autorizados, y en específico, de las áreas de cesión para destinos que por ley le corresponde donar a este municipio.

Asimismo, queremos señalar que este asunto lleva ya varios años, así que hasta la fecha se haya podido llegar a buen término, debido a la falta de corresponsabilidad por parte de INFONAVIT, para subsanar todos los pendientes que se han quedado en sus desarrollos desde hace ya varios años.

En lo correspondiente a este desarrollo denominado Unidad Habitacional RANCHO NUEVO INFONAVIT, que implica su solicitud, le reiteramos la cronología de los datos correspondientes, que se encontraron en nuestros archivos.

1. En julio de 1999 fue autorizado el proyecto, dejando 3 fracciones como donación al municipio y 1 fracción como donación estatal.

Fracción 1 con una superficie de 667.61 M2
Fracción 2 con una superficie de 886.74 M2
Fracción 3 con una superficie de 566.16 M2
Fracción de donación estatal con una superficie de 577.39 M2

2. Se presentó una escritura de donación con fecha 24 de enero del 2003, sin que fuera registrada ante Catastro Municipal o al Registro Público de la Propiedad y el Comercio, porque lo que se dejó sin efecto.

3. En octubre del 2008 se realizó una supervisión al lugar para constatar si había alguna invasión a los predios señalados como donaciones, localizando solo el predio etiquetado como donación al estado invadido por un particular que presentó escritura del lugar, dado que al parecer el mismo INFONAVIT le había vendido.

4. En agosto del 2010 se volvió a tener contacto con el Delegado del INFONAVIT, tratando de solucionar todos los temas referentes a las donaciones de los desarrollos que tenía pendientes, determinando iniciar precisamente con el de Rancho Nuevo, contactándonos y presentando un borrador de la escritura de donación en noviembre del 2010, el Notario Público No. 2 de Tonala Jalisco, Lic. José Antonio Torres González.

5. En enero del 2011, se le dio respuesta al Notario, con una serie de observaciones a corregir en el proyecto de escritura de donación, no dándole continuidad al respecto por parte de la notaría.

Página 1

Calle Hospital 50 Z.
El Retiro, 44780, Guadalajara, Jal.



La Ciudad que te cuida



La Ciudad que te cuida



- c. Mediante oficio CEHPyPM/ST/0303/2026, se solicitó a la Dirección de Licencias de Construcción emita opinión técnica sobre la factibilidad o improcedencia de la iniciativa.

Recibiendo respuesta mediante Oficio CGGIC/DLC/3047/2026, en el que señala que la información fue proporcionada a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad:

...Aprovecho para saludarle y a través del presente escrito y a efecto de dar cumplimiento a su derecho de petición que señala el artículo 8 y de conformidad a las atribuciones de los municipios señalados en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 80 fracción I, II, III, IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1, 2 y 3 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; Artículo 3, 7 primer párrafo de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco; 259 y 264 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara; 6 fracción III, 10 XIX, XX, XXI, 131, 228, 231, 360 y demás relativos al Código Urbano del Estado de Jalisco, artículos 138 al 156 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, así como lo previsto en el artículo 149 Decies del Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara, y en atención a su oficio número CEHPyPM/ST/0303/2026 ingresado en esta dependencia el 09 de junio del 2026, mediante el cual solicita opinión técnica, respecto a la formalización y entrega de las áreas de cesión a favor del municipio, correspondientes al fraccionamiento RANCHO NUEVO INFONAVIT.

A lo anterior, nos permitimos señalarle, que la información solicitada ya fue turnada para su conocimiento y atención, a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, misma que por su



conducto le hará del conocimiento y remitirá la respuesta solicitada.

X. En este contexto, una vez que las y los integrantes de esta Comisión dictaminadora estudiamos las constancias mencionadas en el cuerpo del presente dictamen, así como de los anexos que se encuentran dentro del expediente y demás disposiciones legales aplicables, hemos realizado el siguiente análisis:

- a.** El expediente cuenta con opiniones técnicas de la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, las Direcciones de Patrimonio, de Obras Públicas, de Ordenamiento del Territorio y de Licencias de Construcción, de las cuales derivado de las opinión realizadas, se advierte que no existe certeza jurídica ni tampoco se cuenta con títulos que acrediten la propiedad de las áreas de cesión para destinos en favor del Municipio de Guadalajara, correspondientes a los predios ubicados en la Unidad Habitacional localizada en la calle Aglaya, entre Legalidad y San Basilio, en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT del municipio de Guadalajara.

Por lo que, se tiene por cumplido lo dispuesto en el artículo 99 del Código de Gobierno del Municipio de Guadalajara al contar con las opiniones técnicas de las dependencias que por la materia deben conocer del presente asunto.

- b.** Como ha quedado de manifiesto, las opiniones técnicas son coincidentes en que a la fecha no se ha solucionado el tema de las donaciones municipales en el desarrollo Unidad Habitacional RANCHO NUEVO INFONAVIT, aún y cuando en la autorización del



proyecto quedaron etiquetadas como áreas de cesión para destinos.

En este contexto no se cuenta con la certeza jurídica, ni los documentos que acrediten la legal posesión del inmueble, y por tanto, tampoco se llevó a cabo la debida entrega-recepción que marca la normatividad del Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Por ello resulta indispensable generar las acciones administrativas necesarias, y agotar los procesos desde un ámbito de máxima diligencia en el ejercicio público, máxime de que por disposición legal existe la obligación de los municipios de conservar y preservar los bienes integrantes del patrimonio municipal.

- c. Por lo anterior, en un ejercicio de responsable y en observancia de los principios de legalidad, seguridad jurídica y adecuada administración del patrimonio municipal, además de evitar generar un riesgo de afectación a derechos de terceros y de responsabilidad administrativa para las autoridades, esta Comisión dictaminadora considera adecuado aprobar emitir atento exhorto al INFONAVIR, así como instruir a las dependencias competentes como la Dirección de Patrimonio, la Dirección de Ordenamiento del Territorio ante la Comisión Municipal de Regularización (COMUR) para, en caso de resultar procedente, en su momento legal oportuno, concluyan el expediente técnico COMUR-GDL-115-272. denominado "A.C.D. INFONAVIT Rancho Nuevo (And. Legalidad)" y en su caso se proceda con la eventual incorporación al patrimonio del Municipio de las áreas de cesión materia del presente dictamen.

- d. Finalmente, esta Comisión Dictaminadora destaca que aprobar el



presente turno, es una acción que busca fomentar y mantener los vínculos institucionales con los tres órdenes de gobierno, en el caso particular con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), lo que resulta congruente con los objetivos y estrategias establecidos en el Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza del Municipio de Guadalajara 2024-2027 Visión 2042¹ (PMDG 2024-2027), en su eje 5 *"Guadalajara ordenada y sustentable"* que tiene como objetivo estratégico el *"Fortalecer los instrumentos, programas y acciones de la movilidad, la gestión del transporte, el espacio público y la cultura vial"*, particularmente se ajusta a la línea de acción 5.1.1. Fortalecer el marco normativo e institucional para la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial, en su componente 5.1.1.4. *Fortalecer la capacidad del municipio para planear, gestionar y ejecutar intervenciones urbanas integrales, mediante el **incremento de patrimonio municipal.***

En razón de lo anterior, una vez analizados los elementos que conforman el expediente de cuenta se considera que existe la fundamentación apropiada para resolver el presente dictamen en los términos que a continuación se proponen:

RESOLUTIVO

Por lo antes expuesto, fundado y motivado, las y los integrantes de la **Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal** proponemos a este Ayuntamiento el siguiente:

¹ <https://transparencia.guadalajara.gob.mx/sites/default/files/PlanMunicipalDesarrollo2024-2027.pdf>



ACUERDO

Primero. Se aprueba enviar atento y respetuoso exhorto al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), para que en el marco de las atribuciones que le confiere Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, realice las acciones necesarias para la formalización y entrega de las áreas de cesión para destinos en favor del Municipio de Guadalajara, correspondientes a los predios ubicados en la Unidad Habitacional localizada en la calle Aglaya, entre Legalidad y San Basilio, en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT del municipio de Guadalajara.

Segundo. Se instruye a la Comisión Municipal de Regularización (COMUR), así como a la Dirección de Ordenamiento del Territorio y la Dirección de Patrimonio, para que, en el ámbito de su competencia, resuelva los expedientes que obren en sus archivos, relativo a la regularización de predios ubicados en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT, del municipio de Guadalajara señaladas en el punto Primero del presente Acuerdo.

Tercero. Se instruye a la Oficina Ejecutiva de Presidencia para que, por conducto de las áreas que determine competentes, en el ámbito de sus atribuciones, realice las gestiones y acciones de seguimiento que resulten necesarias para impulsar ante el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y dar continuidad a los trámites relacionados con la formalización, entrega y hasta su debida conclusión. respecto a las áreas de cesión para destinos señaladas en el punto Primero, pudiendo solicitar apoyo para obtener mayor información a la Coordinación General de Gestión Integral de la Ciudad, por conducto de la Dirección de Licencias de Construcción, para el cumplimiento del presente Acuerdo.



Cuarto. Se instruye a la Coordinación de Administración e Innovación, por conducto de la Dirección de Administración y la Dirección de Patrimonio, para que, en conjunto con la Tesorería, por medio de la Dirección de Catastro, y la Sindicatura, para que en el ámbito de sus atribuciones, una vez cumplimentado el punto Primero del presente Acuerdo, realicen las acciones que resulten necesarias para la actualización e inscripción de las áreas descritas en el mismo.

Quinto. Se instruye a la Coordinación de Administración e Innovación, por medio de la Dirección de Patrimonio, en coordinación de la Coordinación General de Servicios Municipales así como de las áreas a su adscripción que resulten competentes, para que a partir de la aprobación del presente Acuerdo, en el ámbito de sus atribuciones, lleven a cabo las acciones de manera permanente de inspección, diagnóstico, limpieza, saneamiento, rehabilitación, conservación y mejoramiento de las áreas propiedad municipal ubicadas en las inmediaciones de la Unidad Habitacional en la colonia Rancho Nuevo INFONAVIT del municipio de Guadalajara.

Sexto. Se instruye a la Dirección de Obras Públicas para que una vez solventado el primer punto del presente Acuerdo, realice el proyecto ejecutivo de rehabilitación del espacio a considerar dentro del Programa Operativo Anual en el ejercicio fiscal correspondiente.

Séptimo. Notifíquese el contenido íntegro del presente acuerdo a las dependencias municipales involucradas para los efectos legales conducentes para los fines jurídicos y administrativos a los que haya lugar.

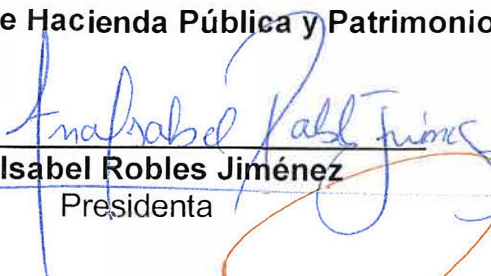
Atentamente

Guadalajara, Jalisco; a la fecha de su aprobación

"2026, año para cuidar Guadalajara entre todas y todos"



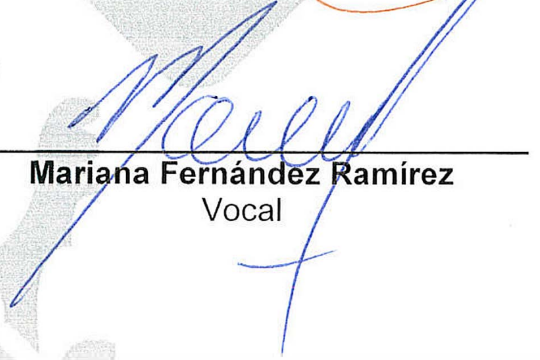
Por la Comisión Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal

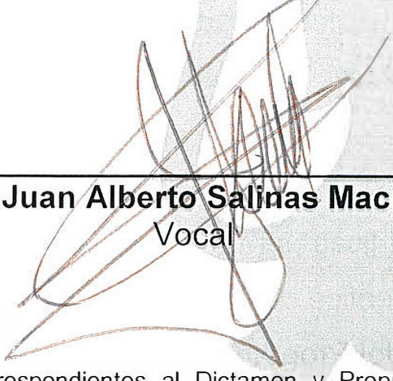

Ana Isabel Robles Jiménez
Presidenta

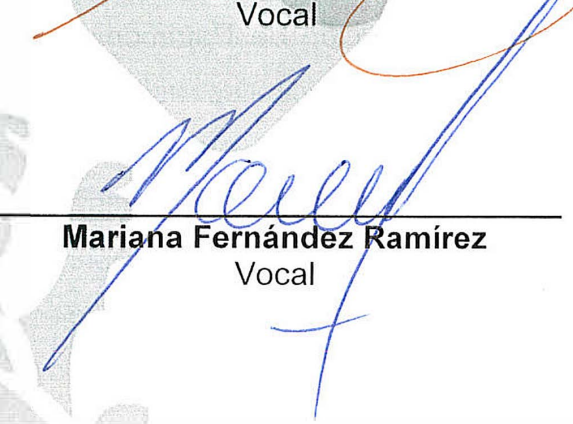

Salvador de la Cruz Rodríguez Reyes
Vocal


Mario Hugo Castellanos Ibarra
Vocal


Karla Andrea Leonardo Torres
Vocal


Mariana Fernández Ramírez
Vocal


Juan Alberto Salinas Macías
Vocal


Diana Araceli González Martínez
Vocal

Firmas correspondientes al Dictamen y Propuesta de la Comisión de Edilicia de Hacienda Pública y Patrimonio Municipal al Ayuntamiento de Guadalajara, Turno 141/26.