

Gaceta Municipal

SUPLEMENTO. Tomo IV. Ejemplar 21. Segunda Sección. Año 107. 23 de agosto de 2024

DECRETO QUE APRUEBA EL PROYECTO DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE VARIOS ASENTAMIENTOS



La Ciudad que
quiero



La Ciudad que
quiero





L.A.E. Juan Francisco Ramírez Salcido
Presidente Municipal Interino de Guadalajara

Lic. Eduardo Fabián Martínez Lomelí
Secretario General del Ayuntamiento

José de Jesús Contreras Cerrillo
Director de Archivo Municipal de Guadalajara

Comisión Editorial

Janelli Vallín Garibaldi
Mirna Lizbeth Oliva Gómez
Karla Alejandrina Serratos Ríos
Mónica Ramírez Valle
Martha Ivette Santana Vázquez

**Registro Nacional de Archivo
Código**

MX14039 AMG

Diseño

Coordinación General de
Comunicación Institucional

Edición e impresión

Archivo Municipal de Guadalajara
Esmeralda No. 2486
Col. Verde Valle
C.P. 44550 Tel 33 3818-3638
Ext. 8608

La Gaceta Municipal es el órgano oficial de
información del Ayuntamiento de
Guadalajara

Gaceta Municipal

Fecha de publicación: 23 de agosto de 2024

Índice

DECRETO QUE APRUEBA EL PROYECTO DE
RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL
PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE VARIOS
ASENTAMIENTOS.....3

DECRETO QUE APRUEBA EL PROYECTO DE RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA PARA EL PROCEDIMIENTO DE REGULARIZACIÓN DE VARIOS ASENTAMIENTOS

EL PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO JUAN FRANCISCO RAMÍREZ SALCIDO y el Secretario General del Ayuntamiento Eduardo Fabián Martínez Lomelí, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 101, 123, 125, 159 y 165 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, hacemos constar que en la sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el día 21 de agosto de 2024, se aprobó el Decreto Municipal número D 61/15QUATER/24, relativo al dictamen de la Comisión Edilicia de Obras Públicas, Planeación del Desarrollo Urbano y Movilidad, que resuelve los oficios COMUR 0774, 0775, 0786, 0787, 0788, 0789, 0790 y 0791/2024, del Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización, COMUR, para la regularización formal de diversos asentamientos, que concluyó en los siguientes puntos de

DECRETO MUNICIPAL:

Primero. Se aprueba y ratifica el proyecto de resolución administrativa para el procedimiento de regularización que emite la Comisión Municipal de Regularización del Municipio de Guadalajara, respecto a los asentamientos denominados:

- **Privada San Pedro**
Superficie total: 643.497m²
Número de lotes: 5
- **La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)**
Superficie total: 13,840.343m²
Número de lotes: 72
- **Benigno López número 3480**
Superficie total: 271.064m²
Número de lotes: 1
- **Cotopaxi número 240**
Superficie total: 60.648m²
Número de lotes: 1
- **Esmirna número 481**
Superficie total: 137.502m²
Número de lotes: 1
- **Esperanza número 655**
Superficie total: 245.402m²
Número de lotes: 1

- **Antonio Rojas número 2385**
Superficie total: 227.012m²
Número de lotes: 1
- **Concordia número 288**
Superficie total: 152.434m²
Número de lotes: 1

Declarando así su regularización formal conforme a los artículos 2, fracción VI, 4, fracción IV, 5, fracciones I, II, IV y VII, 6, fracciones I, 9, 10, 11, 12, 15, 18, 19, 20, 21, fracciones I y II, 24, 25 y 26 del Decreto 24985/LX/14 correspondiente a la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, así como los artículos 4, 6, 12, 13, 15, 18, 19, 20 y 22 del Reglamento de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Guadalajara, por lo cual es susceptible de regularización.

Segundo. Respecto a los asentamientos que se mencionan se aprueba establecer los respectivos créditos por concepto de la sustitución de la obligación de aportar áreas de cesión por el pago numerario con base en lo dispuesto en el artículo 24, fracción III del Decreto 24985/LX/14, correspondiente a la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, cantidad a cubrir en un plazo de 12 doce meses, de los siguientes:

Asentamiento:	Superficie Correspondiente:	Cantidad
La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)	2,214.455m ²	\$608,975.09
Antonio Rojas número 2385	36.322m ²	\$17,434.52

Los cuáles serán determinados conforme al valor unitario por m², señalado en las Tablas de Valores Unitarios de Suelo y Construcción del Municipio de Guadalajara, Jalisco para el ejercicio fiscal 2024, aplicando un 90% noventa por ciento de descuento de acuerdo con lo que establece el artículo 9 fracción X de la Ley de Ingresos para el Municipio de Guadalajara, para el Ejercicio Fiscal 2024, igualmente en cumplimiento a los acuerdos aprobados en sesión de trabajo de la Comisión Municipal de Regularización, COMUR.

Tercero. Respecto a los asentamientos denominados:

- Privada San Pedro
- Benigno López número 3480
- Cotopaxi número 240
- Esmirna número 481
- Esperanza número 655
- Antonio Rojas número 2385
- Concordia número 288

Se da por cumplido lo que establece el artículo 24 del Decreto 24985/LX/14, correspondiente a la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, respecto a las áreas de cesión para destino, de acuerdo con lo señalado en los puntos 16 y 17 del apartado de exposición de motivos.

Cuarto. Se deberán de entregar las áreas de cesión para vialidad conforme a lo que disponen los artículos 128 fracción II y 129 del Reglamento Estatal de Zonificación, mismas que ya están identificadas conforme al Proyecto Definitivo de Urbanización del asentamiento denominado:

- **La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)**, de acuerdo con el Proyecto Definitivo de Urbanización, se señala una superficie de 1,783.209 m², que corresponde a los Andadores 1, 2 y 3 y a la Privada Pedro Hernández Tiznado.

Quinto. Con base en lo dispuesto en el artículo 11 fracciones VI y VII y artículo 25 fracción II del Decreto 249/85/LX/14 correspondiente a la Ley para la Regularización y Titulación de Predio Urbanos en el Estado de Jalisco, así como lo indicado en el artículo 22 del Reglamento de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Guadalajara, se celebre el convenio respectivo con el titular y/o poseionarios de los lotes, los representantes de la asociación de vecinos y el Ayuntamiento, para establecer las bases de la realización de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, apegadas a las normas que para la materia apliquen, respecto al asentamiento denominado La Capilla (Pedro Hernández Tiznado), mismo que forma parte del presente decreto como Anexo 1.

Sexto. Se aprueba establecer como crédito fiscal el pago por concepto de los derechos de urbanización aplicando las reducciones correspondientes, conforme al artículo 53, fracción XVII de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, vigente para el ejercicio fiscal 2024, para los asentamientos descritos en el punto Primero de este decreto, de los siguientes conceptos:

- Solicitud de autorización del Proyecto Definitivo de Urbanización por metro cuadrado;
- Por el otorgamiento de la licencia para urbanizar, sobre la superficie total del predio de urbanizar, por metro cuadrado, según su categoría;
- Pago por la licencia de cada lote o predio según su categoría;
- Por autorización de subdivisión, relotificación de predios según su categoría, por cada lote restante; y
- Por el aprovechamiento de infraestructura básica existente, por metro cuadrado según su categoría.

Séptimo. Se declara la regularización de los asentamientos señalados en el punto Primero del presente decreto y se ordena a la Sindicatura, Tesorería, a la Dirección de Catastro y a la Secretaría General del Ayuntamiento:

- a) La inscripción en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio;

- b) La actualización de la Cartografía y, en su caso, apertura de apertura de cuentas prediales;
- c) Instruir a la Tesorería, proceda a liquidar, fincar y cobrar los créditos fiscales derivados de las acciones de regularización;
- d) Autorizar el inicio del procedimiento de titulación a los poseedores de predios o lotes a través de la comisión;
- e) La publicación en forma abreviada, dentro de los 10 diez días hábiles siguientes a su aprobación por una sola vez en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara y por 3 tres días hábiles en los estrados de la Presidencia Municipal o Delegación Municipal que corresponda; y
- f) Notificar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, y de ser el caso a los propietarios de los predios y a la asociación vecinal.

Octavo. Se faculta a los ciudadanos Presidente Municipal Interino, Secretario General y Síndica, todos de este Ayuntamiento, a suscribir la documentación inherente y necesaria al cumplimiento del presente decreto.

Artículos Transitorios

Primero. Publíquese el presente decreto en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara.

Segundo. El presente decreto entrará en vigor el día siguiente a su publicación en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara.

Tercero. Notifíquese el presente decreto al Procurador de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, al Director del Registro Público de la Propiedad y del Comercio en el Estado de Jalisco, al Director de Catastro Municipal así como al Secretario Técnico de la Comisión Municipal de Regularización de Guadalajara.

En mérito de lo anterior, mando se imprima, publique, divulgue y se le dé el debido cumplimiento.

Emitido el día 22 de agosto de 2024, en la Ciudad de Guadalajara, Jalisco, México.

(Rúbrica)

**L.A.E. JUAN FRANCISCO RAMÍREZ SALCIDO
PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO DE GUADALAJARA**

(Rúbrica)

**LIC. EDUARDO FABIÁN MARTÍNEZ LOMELÍ
SECRETARIO GENERAL DEL AYUNTAMIENTO**

CONVENIO DE REGULARIZACIÓN PARA ESTABLECER LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES RESPECTO DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO FALTANTES, A TRAVÉS DE LA MODALIDAD DE ACCIÓN URBANÍSTICA POR OBJETIVO SOCIAL, ASÍ COMO EL CUMPLIMIENTO DE LOS CRÉDITOS Y REDUCCIONES FISCALES POR CONCEPTO DE LOS DERECHOS DE URBANIZACIÓN Y PAGO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PARA DESTINO FALTANTES, DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA IRREGULAR, DENOMINADA LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO), PARA SU REGULARIZACIÓN BAJO LOS LINEAMIENTOS DEL DECRETO 24985/LX/14 CORRESPONDIENTE A LA LEY PARA LA REGULARIZACIÓN Y TITULACIÓN DE PREDIOS URBANOS EN EL ESTADO DE JALISCO Y AL REGLAMENTO DE REGULARIZACIÓN Y TITULACION DE PREDIOS URBANOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, JALISCO.

En la ciudad de Guadalajara, Jalisco a los XX días del mes de XXXXXXXX del año XXXX, ante la presencia de los testigos cuyos nombres y firmas aparecen al calce del presente Convenio, comparecieron por una parte el Municipio de Guadalajara, Jalisco, representado en este acto el LIC. JUAN FRANCISCO RAMÍREZ SALCIDO, LA MTRA. KARINA ANAID HERMOSILLO RAMÍREZ, EL LIC. LUIS FERNANDO MORALES VILLARREAL, EL MTRO. LUIS GARCÍA SOTELO Y EL LIC. DEXTER DANILO LUGO HERNÁNDEZ, en su carácter respectivo de Presidente Municipal, Síndica Municipal, Secretario General de Ayuntamiento, Tesorero Municipal y Director de Ordenamiento del Territorio del Municipio, a quienes en lo sucesivo se les denominará como **"EL MUNICIPIO"**; por otra parte comparece XXXXXXXXXX con el carácter de (miembros del Consejo Social o Asociación Vecinal) del (Consejo Social o Asociación Vecinal) de la colonia XXXXXXXXXXXX, y a quienes en lo sucesivo se le denominará como **("EL CONSEJO SOCIAL O LA ASOCIACIÓN VECINAL")**. Las partes antes mencionadas manifiestan expresamente su voluntad de celebrar el presente Convenio de Regularización para establecer los términos y condiciones respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, de la Acción Urbanística irregular, denominada **"LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)"**, en el municipio de Guadalajara, Jalisco, mismo que cuenta con una superficie de 13,840.343m², de conformidad con las siguientes:

DECLARACIONES:

- I. **"EL MUNICIPIO"** hace las siguientes declaraciones:
 - a) Que comparece a celebrar el presente Convenio, con fundamento en lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V inciso e), y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en concordancia con el Artículo 80 fracción V de la Constitución Política para el Estado de Jalisco y el Artículo 10 fracción XXVI del Código Urbano para el Estado de Jalisco, en los que se establece que son facultades de los Municipios a través de sus Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de Desarrollo Urbano Municipales así como de intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana.
 - b) Que en Sesión Ordinaria celebrada el 7 de enero de 2022, se constituyó la Comisión Municipal de Regularización de Guadalajara, Jalisco, la cual es competente para la regularización de fraccionamientos o asentamientos humanos irregulares en predios de propiedad privada, contemplados en los

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y Consejo Social o la Asociación Vecinal de la colonia Teltán, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano **"La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)"**, adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Artículo 2 fracción VI, 4 fracción IV y 11 y 13 fracción I, la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

- c) De igual forma y de manera específica, con las facultades otorgadas en los Artículos 3 fracción X, 5 fracción IV, 11, 25 y 29 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, expedida el día 11 de septiembre del año 2014 por el H. Congreso del Estado de Jalisco mediante Decreto número 24985/LX/14, y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el día 09 de octubre del mismo año.
- d) Que le fue conferido el cargo de Presidente Municipal Interino de Guadalajara, Jalisco, al Lic. Juan Francisco Ramírez Salcido, mediante sesión extraordinaria número 43 del Pleno del Ayuntamiento de Guadalajara, celebrada el día 26 veintiséis de octubre de 2023, designado por la mayoría absoluta de votos, rindiendo protesta en dicha sesión, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 159 fracción VIII, del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara; y de la Síndica Municipal, mediante elección popular, quedando plasmado en la Constancia de Mayoría de fecha del día 13 de junio de 2021, emitida por el Instituto Electoral y de Participación Ciudadana del Estado de Jalisco.
- e) Que le fue conferido el cargo de Tesorero de Municipal al Mtro. Luis García Sotelo, mediante el Acuerdo A 01/04/21, aprobado en sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 01 de octubre de 2021, publicado en la Gaceta Municipal suplemento tomo V, ejemplar 17, primera sección, año 104 de fecha 01 de octubre de 2021.
- f) Que le fue conferido el cargo de Secretario General al Licenciado Luis Fernando Morales Villarreal, mediante Acuerdo A 48/01/24 aprobado en sesión extraordinaria del Ayuntamiento celebrada el 30 de enero de 2024, publicado en la Gaceta Municipal suplemento tomo I, ejemplar 13, año 107 de fecha 30 de enero de 2024
- g) Para todos los efectos a que haya lugar con motivo del presente acto jurídico, señala como su domicilio el ubicado en la Avenida Hidalgo número 400, colonia Centro, Guadalajara, Jalisco, Código Postal 44100.
- h) Que mediante el punto Octava del Decreto Municipal número D 56/06/24, aprobado mediante sesión extraordinaria celebrada el día 24 de mayo de 2024, y publicado en la Gaceta Municipal suplemento tomo II, ejemplar 11, primera sección, año 2024, de fecha 27 de mayo del 2024, se instruye a la Secretaria General para que remita a la Comisión Municipal de Regularización el expediente registrado como La Capilla (Pedro Hernández Tiznado), registrado bajo expediente COMUR-GDL-035, para que integre el convenio de regularización para establecer los términos y condiciones respecto a la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes.

II. **("EL CONSEJO SOCIAL O LA ASOCIACIÓN VECINAL")** hace las siguientes declaraciones:

- a) Que comparece a la celebración del presente Convenio de conformidad a lo dispuesto por el Título Séptimo, capítulo único de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como lo establecido

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y Consejo Social o la Asociación Vecinal de la colonia Tatlán, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano "La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)". adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

en el artículo 25 fracción III de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, expedida el día 11 de septiembre del año 2014 por el H. Congreso del Estado de Jalisco mediante Decreto número 24985/LX/14, y publicado en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" el día 9 de octubre del mismo año.

b) Que se encuentra constituida legalmente conforme al acta de asamblea general ordinaria de fecha XX de XXXX de 20XX convocada de acuerdo con lo señalado por el artículo 34 del Reglamento de Participación Ciudadana y Planeación Participativa para la Gobernanza del Municipio de Guadalajara.

c) Que los (miembros del Consejo Social o Asociación Vecinal) de la colonia XXXXXXXXXXXX, está facultado para la firma del presente convenio, mediante la autorización expresa otorgada por su asamblea general en reunión celebrada el día XX de XXXXXX de 20XX.

Lo anterior, en congruencia con lo que dispone el artículo 1 fracciones III, IV, V y VI, de la Ley de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, donde establece que el objeto, es promover la participación responsable de los titulares y poseedores de predios, fraccionamientos y lotes de propiedad privada, en el proceso de regularización, como una acción de mejoramiento urbano, para lograr su integración a los sistemas de infraestructura y equipamiento urbano, y la seguridad jurídica en sus derechos.

d) Para todos los efectos a que haya lugar, con motivo del presente acto jurídico, señalan como su domicilio el ubicado en la (Domicilio del Consejo Social o la Asociación de Vecinos), en la colonia XXXXXXXX, Guadalajara Jalisco

III. Declaran **LAS PARTES:**

Reconocen total y recíprocamente la personalidad que ostentan y con la que se presentan a la celebración del presente convenio de regularización para establecer los términos y condiciones respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, de la acción urbanística irregular, denominada "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**".

ANTECEDENTES

1. Que el asentamiento humano denominado "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**", es una acción urbanística irregular, asentada en un predio de propiedad privada, que se ha acogido a la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, con el propósito de iniciar el procedimiento de regularización y titulación, promoviéndose como una acción urbanística por objetivo social, mediante solicitud presentada a la Comisión Municipal de Guadalajara, el pasado 13 de junio de 2018 por Sergio Padilla Rivera, en carácter de poseedor del asentamiento "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**", de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15, fracción IV, de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y Consejo Social o la Asociación Vecinal de la colonia Tetián, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano "**La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)**", adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

2. Que la titularidad del predio donde se ubica el asentamiento humano irregular denominado **"LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)"**, cuenta con una extensión superficial de 13,840.343m², acreditados mediante la escritura pública 46347, de fecha 14 de agosto de 1987, suscrita por el Lic. Francisco Carvajal Ramírez, notario número 4 de Guadalajara, amparando una superficie aproximada de 1-47-52Has, registrada bajo el documento 22, folios del 170 al 187 del libro 5819 de la sección primera de la primera oficina.
3. Que se cuenta con el Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, de fecha 23 de julio de 2018 signado por el Mtro. Arq. Erick González Santos, Director de Ordenamiento del Territorio del Municipio de Guadalajara, en la que se concluye que el asentamiento humano irregular denominado **"LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)"** cumple con las condiciones de seguridad para su edificación, conformación del suelo, protección del equilibrio ecológico y preservación patrimonial; no se encuentra dentro del Atlas de Riesgo Municipal o Estatal; y que visiblemente no existen elementos naturales o artificiales de riesgo, por lo que es factible continuar con el trámite de regularización, así como promover las acciones de conservación y mejoramiento correspondientes.
4. Que mediante el oficio número 5045/2018 de fecha 11 de julio de 2018, suscrito por el Lic. Enrique Cárdenas Huevo, Director del Registro Civil en Funciones del Secretario General del Ayuntamiento de Guadalajara, hace del conocimiento que en el tomo IV, ejemplar 2, año 101, de fecha 5 de julio de 2018, se publicó por única vez la solicitud de regularización del asentamiento denominado **"LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)"**, con lo que se da inicio al procedimiento, lo anterior en cumplimiento con lo que establece el artículo 19 párrafo primero de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, expedida por el H. Congreso del Estado de Jalisco además del artículo 13 fracción III, del Reglamento de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Guadalajara, Jalisco.
5. Que mediante el oficio DGJM/200/2017 con fecha 16 de julio de 2018, suscrito por la Mtra. Maria Abril Ortiz Gomez, Directora General Jurídica Municipal., con el cual se informa que en los estrados del palacio municipal de Guadalajara, ubicados en el patio central, sito avenida Hidalgo número 400 zona centro fue publicado del 05 al 10 de julio del 2018 el oficio COMUR 932/2018, el cual corresponde a la solicitud de regularización del asentamiento denominado **"LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)"**, lo anterior en cumplimiento con lo que establece el artículo 19 párrafo primero de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, expedida por el H. Congreso del Estado de Jalisco además del artículo 13 fracción III, del Reglamento de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Municipio de Guadalajara, Jalisco.
6. Que la Procuraduría de Desarrollo Urbano emitió el Dictamen de Procedencia con el número de folio 1084/18 y número de expediente PRODEUR GDL-62/18, de fecha 12 de septiembre de 2018, respecto de la acción de regularización del asentamiento denominado **"LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)"**, en el que se desprende que tanto en lo jurídico, económico y social, es factible la procedencia de su regularización, esto en cumplimiento con el artículo 20 fracción II de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, expedida por el H. Congreso del Estado de Jalisco además del artículo 15, del Reglamento de Regularización y Titulación de Predios Urbanos del Municipio de Guadalajara, Jalisco.

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y Consejo Social o la Asociación Vecinal de la colonia Tetlán, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano "La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)", adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

7. Que con fecha 10 de abril de 2019, en sesión ordinaria de la Comisión Municipal de Regularización del Municipio de Guadalajara, aprobó el Dictamen de Procedencia, emitido por la Procuraduría de Desarrollo Urbano, acordando la procedencia de regularización del asentamiento humano; la elaboración del Proyecto Definitivo de Urbanización; y la elaboración del presente Convenio de Regularización, todo ello en los términos de los Artículos 21, fracción III, 22 fracciones I, II, III y IV y 25 fracciones I, II, III y IV de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
8. Que se cuenta con Proyecto Definitivo de Urbanización del asentamiento humano irregular "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**", elaborado en los términos del Artículo 22, de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos, en el que se identifican y delimitan las Áreas de Cesión existentes.
9. Que, en sesión ordinaria de la Comisión Municipal de Regularización del Municipio de Guadalajara, celebrada el 21 de julio de 2023, se aprobó el Proyecto Definitivo de Urbanización y la propuesta de créditos y reducciones fiscales del asentamiento humano irregular "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**".
10. Que de acuerdo con el Proyecto Definitivo de Urbanización en el asentamiento humano denominado "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**" se desprende lo siguiente:
 - I. Superficie total: **13,840.343m²**;
 - II. Número de Lotes: **72**;
 - III. Usos y destinos: **Áreas de renovación urbana números treinta y ocho y cincuenta y tres, comercios y de servicios, impacto bajo y medio (038/RN/CS2 y 053/RN/CS2)**
 - IV. Área de cesión para destino requerida: **2,214.455m²**;
 - V. Área de cesión para destino existente: **0.000m²**;
 - VI. Área de cesión para destino faltante: **2,214.455m²**
 - VII. Área de cesión para vialidades: **1,783.209m²**
 - VIII. Uso de suelo predominante: **Comercios y servicios, impacto bajo (CS2)**.
11. Respecto a las áreas de cesión para destinos, bajo el razonamiento establecido en el que todo fraccionador está obligado a donar el 16% de la superficie a desarrollar y destinarlo para áreas de equipamiento, conforme a lo establecido en los artículos 176 fracción I del Código Urbano para el Estado de Jalisco; y artículo 24 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.
Atendiendo al Proyecto Definitivo de Urbanización, la superficie que comprende el asentamiento denominado "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**", es de 13,840.343m², por lo que correspondería otorgar 2,214.455m², como áreas de cesión para destino, no existiendo superficie para dar cumplimiento a este requerimiento.
12. Con relación a las Áreas de Cesión para Destino faltantes se procederá a determinar su cuantificación y posible sustitución o permuta para integrarlas al patrimonio municipal, o en su caso, se acordará sustituir la obligación para constituir la en un crédito fiscal que se consignará en el convenio de regularización correspondiente, de acuerdo con las disposiciones del Artículo 24, fracciones II y III de la multicitada Ley.

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y Consejo Social o la Asociación Vecinal de la colonia Tellan, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano "**La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)**", adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

De lo anterior se determina como pago de dichas áreas la cantidad de \$6,089,750.92 (Seis Millones Ochenta y Nueve Mil Setecientos Cincuenta Pesos 92/100 M.N.), la cual fue resultado de multiplicar \$2,750.00 (Dos Mil Setecientos Cincuenta Pesos 00/100 M.N.) que corresponde al valor proporcionado por la Dirección de Catastro mediante el oficio 000713, de fecha 19 de mayo de 2023, por 2,214.455m² que es a la superficie faltante, fijando un 90% de descuento de acuerdo a lo que establece el artículo 9, fracción X de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara, Jalisco, para el ejercicio fiscal del año 2022, dando como total final la cantidad de \$608,975.09 (Seiscientos Ocho Mil Novecientos Setenta y Cinco Pesos 09/100 M.N.), la cual se dividirá entre el total de lotes de acuerdo a su superficie, constituyéndose en un crédito fiscal.

13. Conforme a lo que disponen los artículos 128 fracción II y 129 del Reglamento Estatal de Zonificación, las áreas de cesión para vialidad corresponden a las vías públicas que resultan al término de toda acción urbanística, por lo que todo propietario o promotor donde se constituyó el asentamiento en comento deberá de hacer la entrega de la posesión jurídica y material de las áreas de cesión para vialidades establecidas en el Proyecto Definitivo de Urbanización, a favor del Municipio.

En lo que respecta a las vialidades, de acuerdo con el Proyecto Definitivo de Urbanización, se señala una superficie de **1,783.209m²** por este concepto, que corresponde Andadores 1, 2 y 3 y a la Privada Pedro Hernández Tiznado, que deberá pasar a formar parte del patrimonio Municipal, mediante su titulación formal.

14. Con base en el Estudio y Opinión de los Elementos Técnicos, señalado en el punto 1, inciso g) de este apartado, en el que se describen las obras de urbanización existentes mismas que se transcriben a continuación:

- I. Red de abastecimiento de agua potable: **Si existe al 85%;**
- II. Red de alcantarillado sanitario: **Si existe al 85%;**
- III. Red de electrificación: **Si existe al 85%;**
- IV. Alumbrado público: **Si existe al 85%;**
- V. Pavimentos: **Si existe al 85%, concreto hidráulico en buen estado;**
- VI. Banquetas: **Si existe al 85%, concreto hidráulico en buen estado;**
- VII. Machuelos: **Si existe al 85%, concreto hidráulico en buen estado;**

Al respecto como se señala en el Estudio de Opinión Técnico, en lo que respecta a la infraestructura y equipamiento urbano con que cuenta el asentamiento denominado "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**", no se cuenta con el 100% de la infraestructura y el equipamiento, por lo que deberá formularse el convenio para la ejecución de obras faltantes, a través de la modalidad de acción urbanística de objetivo social, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 262 del Reglamento Estatal de Zonificación, obligación que deberá cumplirse mediante la celebración del presente Convenio, en el que se inserte, la obligación de ejecutar y concluir en el referido asentamiento, las obras de urbanización faltantes, sometiéndose para ello, a las disposiciones técnicas de carácter urbanístico que determine la Dirección de Obras Públicas del Municipio de Guadalajara Jalisco, la C.F.E. y el SIAPA, para que en su momento se efectúe la recepción final de las obras de Urbanización, conforme a lo dispuesto en el

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y Consejo Social o la Asociación Vecinal de la colonia Tellán, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano "**La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)**", adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

artículos 332 del Código Urbano para el Estado de Jalisco y 25 de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

15. Que por derechos de urbanización derivados del proceso de regularización de acuerdo con lo que establece el artículo 53 de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara Jalisco, vigente para el ejercicio fiscal del año 2024, establece los siguientes pagos, los cuales se desglosan a continuación:

Concepto	Categoría	Costo Unitario	Importe
Solicitud de autorización del Proyecto definitivo de Urbanización por metro cuadrado;	N/A	\$ 1.00	\$ 13,840.34
Por el otorgamiento de la licencia para urbanizar, sobre la superficie total del predio a urbanizar, por metro cuadrado, según su categoría	CS2 (12,057.132m ²)	\$\$31.00	\$373,771.09
Pago por la licencia de cada lote o predio según su categoría	CS2 (72 lotes)	\$ 105.00	\$7,560.00
Por autorización de subdivisión, relotificación de predios según su categoría, por cada lote resultante	CS2 (72 lotes)	\$3,160.00	\$227,520.00
Por el aprovechamiento de infraestructura básica existente, por metro cuadrado según su categoría	CS2 (12,057.132m ²)	\$ 39.00	\$470,228.15
TOTAL			\$1,092,919.58

El monto total resultante por concepto de derechos de urbanización, convertido en crédito fiscal, se dividirá entre el total de lotes de acuerdo con su superficie.

16. Que, para el pago de los conceptos señalados en la tabla anterior, se aplicará la reducción conforme a lo que establece el artículo 53 fracción XVII, de La Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara Jalisco, vigente para el ejercicio fiscal del año 2024, desglosado en la siguiente tabla:

Superficie	Reducción
De 1 a 250 m ²	100%
Más de 250 hasta 500 m ²	75%
Más de 500 m ²	Se realizarán estudios técnicos por la Comisión

Por los conceptos de derecho de urbanización y áreas de cesión faltante, podrá efectuarse el pago en parcialidades de conformidad con lo dispuesto con el artículo 50 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, cuyo plazo no será mayor a un año, contando a partir de la inscripción al Registro Público de la Resolución y Título de Propiedad de cada lote.

En virtud de lo anteriormente expuesto **LAS PARTES** se sujetan al tenor de las siguientes:

CLAUSULAS:

PRIMERA. DEL OBJETO.- El municipio declara la regularización formal del asentamiento denominado "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**", con base en el proyecto de resolución administrativa que la Comisión Municipal de Regularización aprobó en sesión ordinaria de fecha 21 de julio de 2023, dentro del cual se ordenó la celebración del presente Convenio, para establecer los términos

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y Consejo Social o la Asociación Vecinal de la colonia Tetzán, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano "**La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)**", adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

y condiciones respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, a través de la modalidad de acción urbanística por objetivo social, el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes conforme a lo previsto la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco, aprobada por el H. Congreso del Estado el 11 de Septiembre de 2014 y publicada en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" el 9 de Octubre de 2014.

SEGUNDA. DE LAS OBRAS FALTANTES. - El Municipio en conjunto con la **(Consejo Social o Asociación Vecinal)** y los poseionarios de los lotes de asentamiento denominado "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**", promoverán la ejecución de las obras de urbanización faltantes a fin de que se proceda a la recepción y con ello concluir con la incorporación al municipio, conforme al artículo 262 del Reglamento Estatal de Zonificación

TERCERA. DE LOS CREDITOS Y REDUCCIONES FISCALES.- **(Consejo Social o Asociación Vecinal)**s en representación de los poseionarios o quienes adquieran derechos sobre los lotes del asentamiento denominado "**LA CAPILLA (PEDRO HERNÁNDEZ TIZNADO)**" mediante el procedimiento de titulación, toman conocimiento y deberán realizar el pago numerario por concepto de la sustitución de las áreas de cesión para destinos faltantes, la cantidad de \$608,975.09 (Seiscientos Ocho Mil Novecientos Setenta y Cinco Pesos 09/100 M.N.); de igual forma por concepto de derechos de urbanización se deberá cubrir la cantidad de \$1,092,919.58 (Un Millón Noventa y Dos Mil Novecientos Diecinueve Pesos 58/100 M.N.), ambos concepto se constituyen como crédito fiscal tomando nota que los montos será divididos proporcionalmente entre el número de lotes de acuerdo con su superficie, aplican las redacciones establecidos en el I de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara Jalisco, vigente para el ejercicio fiscal del año 2024.

CUARTA. DEL PAGO. - Deberá efectuarse el pago en parcialidades de conformidad con lo dispuesto con el artículo 50 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, so pena del requerimiento de los intereses moratorios que por derecho corresponda, cuyo plazo no será mayor a un año, contando los intereses a partir de la inscripción al Registro Público de la Resolución y Título de Propiedad de cada lote.

QUINTA. DEL INCUMPLIMIENTO.- En caso de incumplimiento por parte del titular del lote respecto a las obligaciones contraídas en las cláusulas de este convenio, se procederá inmediatamente a ejercitar las acciones legales correspondientes, independientemente de la aplicación de las sanciones que corresponda por el incumplimiento de las disposiciones del Código Urbano para el Estado de Jalisco, y así mismo se determinará en su contra un crédito fiscal por interés moratorio, parte de la Hacienda Municipal, con fundamento en lo dispuesto por el Libro Primero, Título Único, capítulo IV, artículos 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52 y 54 de la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco así como lo dispuesto y aplicable de la Ley de Ingresos del Municipio de Guadalajara Jalisco, vigente en ese momento.

SEXTA. DE LA VOLUNTAD. - Las partes consideran que las condiciones establecidas en el presente convenio son justas y renuncian a las acciones de nulidad que, por error, dolo, lesión o mala fe, pudieran asistirles.

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y **Consejo Social o la Asociación Vecinal** de la colonia **Tetlán**, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano "**La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)**", adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

SEPTIMA. DEL USO DE LOS TÍTULOS EN LAS CLÁUSULAS. - Los títulos o encabezados utilizados en las cláusulas, incisos o apartados de este contrato se utilizarán únicamente para facilitar la lectura de las disposiciones y en nada afectan, restringen, limitan o amplían el alcance legal o contenido jurídico de las respectivas cláusulas.

OCTAVA. DE LA NULIDAD DE CLÁUSULA. - Si alguna de las disposiciones contenidas en el presente convenio, llegará a declararse nula por alguna autoridad, tal situación no afectaría la validez y exigibilidad del resto de las disposiciones establecidas en este instrumento.

NOVENA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. - Las partes manifiestan que el presente contrato lo celebran sin coacción, dolo, violencia, lesión, mala fe, o cualquier otro vicio en el consentimiento que pudiera afectar su validez. Toda controversia e interpretación que se derive del mismo será resuelta por el acuerdo de entre las partes.

DÉCIMA. TRIBUNALES COMPETENTES. - Para el caso de controversia en la interpretación y cumplimiento del presente instrumento, y de no mediar acuerdo entre las partes convienen las partes en sujetarse expresamente a la Jurisdicción de los tribunales competentes del Primer Partido Judicial del Estado de Jalisco, renunciando a cualquier otro en razón de su domicilio presente o futuro.

Leído que fue el presente Convenio por las partes que en el intervienen, conscientes del contenido de este, lo ratifican y firman en tres tantos ante los testigos que firman al calce para su debida constancia al día **XX de XXXXXX de 20xx**

"EL MUNICIPIO"

**LIC. JUAN FRANCISCO RAMÍREZ SALCIDO
PRESIDENTE MUNICIPAL INTERINO**

**MTRA. KARINA ANAID HERMOSILLO
RAMÍREZ
SÍNDICA MUNICIPAL**

**LIC. LUIS FERNANDO MORALES
VILLARREAL
SECRETARIO GENERAL DEL
AYUNTAMIENTO**

**MTRO. LUIS GARCÍA SOTELO
TESORERO MUNICIPAL**

**LIC. DEXTER DANILO LUGO HERNÁNDEZ
DIRECTOR DE ORDENAMIENTO DEL
TERRITORIO**

("CONSEJO SOCIAL O LA ASOCIACIÓN DE VECINOS")

(MIEMBROS DEL CONSEJO SOCIAL O ASOCIACION VECINAL)

TESTIGOS

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y Consejo Social o la Asociación Vecinal de la colonia Tetlán, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano "La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)", adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

ARQ. GUILLERMO PADILLA URIBE
SECRETARIO TÉCNICO DE LA COMISIÓN
MUNICIPAL DE REGULARIZACIÓN DE
GUADALAJARA

MTRA. IRMA GUALUPE MARQUEZ SEVILLA
DIRECTORA DE LO JURÍDICO CONSULTIVO

Esta hoja forma parte integral del Convenio de Regularización celebrado entre el Municipio de Guadalajara, Jalisco y Consejo Social o la Asociación Vecinal de la colonia Tellón, respecto de la ejecución de las obras de infraestructura y equipamiento faltantes, así como el cumplimiento de los créditos y reducciones fiscales por concepto de los derechos de urbanización y pago de las áreas de cesión para destino faltantes, del asentamiento humano "La Capilla (Pedro Hernández Tiznado)", adherido para su regularización a través de la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco.

Página 10 de 9