

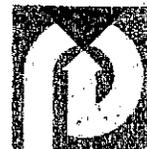


VISTO PARA EMITIR DICTAMEN DE PROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DE REGULARIZACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO IRREGULAR DE PROPIEDAD PRIVADA DENOMINADO "COLONIA LA PATRIA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PONCITLÁN, DEL ESTADO DE JALISCO; ATENDIENDO A LOS SIGUIENTES:

ANTECEDENTES

1. Por oficio sin número de fecha 26 de agosto del 2009 signado por el Secretario General del Gobierno Municipal de Poncitlán, Jalisco, que dirige a este Organismo Público y adjunta el expediente del Fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "COLONIA LA PATRIA", ubicado en ese mismo municipio, para el efecto de su análisis y en su caso elaboración del Dictamen de Procedencia, de conformidad con el Decreto 20,920 emitido por el Congreso del Estado.
2. Se agregó al expediente copia simple del escrito de fecha 12 de junio del 2006, sucrito por los Cc. Humberto Lozano Sánchez, Esteban Ruiz Salcedo, y Ma. Dolores Romo Hernández, en su respectivo carácter de Presidente, Secretario y Tesorero de la asociación vecinal denominada "FRACCIONAMIENTO PATRIA", formada por poseedores de lotes de terreno donde se asienta el fraccionamiento irregular denominado "COLONIA LA PATRIA", solicitaron mediante escrito a la Comisión Municipal de Regularización de Fraccionamientos del Gobierno Municipal de Poncitlán, Jalisco, se les tomara en cuenta a efecto de que se incluyera el fraccionamiento en cuestión en el *Programa de Regularización de Fraccionamientos o Asentamientos Irregulares en Predios de Propiedad Privada en el Estado de Jalisco*, para su adhesión al Decreto 20,920, conforme a los artículos 3 fracción II y 7 fracción III, Capítulo I, emitido por el Honorable Congreso del Estado y publicado en el Periódico Oficial *El Estado de Jalisco*, el 28 de julio del 2005, para efectos de su regularización.
3. Con fecha 1 de abril del 2006, en Poncitlán, Jalisco, se constituyó la Asociación Vecinal denominada "FRACCIONAMIENTO PATRIA", formada por poseedores de lotes de terreno del fraccionamiento de propiedad privada denominado "COLONIA LA PATRIA", en la que se nombró como Presidente al C. HUMBERTO LOZANO SÁNCHEZ; como Secretario al C. ESTEBAN RUIZ SALCEDO, y como Tesorero a la C. MA. DOLORES ROMO HERNÁNDEZ, cuya acta constitutiva en copia simple se agregó al expediente.
4. Se encuentra en el expediente copia simple del contrato privado de compra venta, celebrado en Poncitlán, Jalisco, de fecha 6 de mayo de 1959, ratificado por los contratantes ante el Juez Menor de ese municipio con fecha 16 de mayo de 1959, por el cual el señor J. Encarnación Flores Martínez adquirió para la sociedad legal que tiene formada con su esposa la señora María Castellanos de Flores, la totalidad del predio rústico denominado "Las Vetas", con una superficie aproximada de 1-40-06 Hectáreas, el cual quedó registrado bajo el Documento 34, Folios del 270 al 284 del Libro 46 de la Sección Primera, con el Número de Orden 2696 en la Oficina del Registro Público de la Propiedad de La Barca, Jalisco. Predio en el que se localiza el fraccionamiento irregular de propiedad privada denominado "COLONIA LA PATRIA".

5. Obra en el expediente copia simple del Certificado de Libertad de Gravamen de fecha 20 de febrero del 2006 expedido por el Jefe de la Oficina del Registro Público de la Propiedad con sede en Ocotlán, Jalisco, relativo a la totalidad del Predio Rústico denominado Las Vetas, con una superficie aproximada de 1-40-06 Hectáreas, con la anotación de la que se desprende que de la superficie original se segregó una fracción de: 7,132.06 m², por compra venta, registrado bajo el Documento 34, folios del 270 al 284 del Libro 46 de la Sección Primera, con el Número de Orden 2696, inscrito a favor de J. Encarnación Flores Martínez, Casado. Y del cual se desprende que no se encontraron gravámenes o limitaciones de dominio sobre el inmueble en cuestión y sobre el cual se localiza el fraccionamiento denominado "COLONIA LA PATRIA".
6. Se incluye en el expediente copia simple del Certificado de Historia Catastral de fecha 11 de octubre del 2006, expedido por la licenciada Marisol Villa Nápoles, en su carácter de Jefe de la Oficina de Catastro de Poncitlán, Jalisco, relativo a la Cuenta Predial Número 3639 del Sector Urbano, a nombre de J. Encarnación Flores Martínez, del predio denominado Las Vetas, ubicado dentro de esa población, con una superficie de 1-69-20 hectáreas, el cual adquirió su titular por compra que hizo a Julio Becerra Velásquez, con fecha 6 de mayo de 1956, precio en el que se localiza el fraccionamiento "COLONIA LA PATRIA",
7. Así mismo se agregó al expediente copia simple de la manifestación de excedencia ante el Jefe de la Oficina Recaudadora de Poncitlán, Jalisco, de la Cuenta 496 del sector rústico solicitada por Rafael Flores Castellanos, en su carácter de apoderado del señor J. Encarnación Flores Martínez, respecto del predio rústico denominado Las Vetas, que adquirió por compra al señor Julio Becerra Velásquez con fecha 6 de mayo de 1959, ubicado al poniente de esa población, con una superficie aproximada de 3-00-80 hectáreas, señalando que en catastro solo aparecen registradas 1-23-06 Hectáreas, resultando una superficie oculta de 1-77-74 hectáreas que es lo que se manifiesta.
8. Forma parte del expediente nueve planos elaborado en el mes de diciembre del 2007, relativo al predio y a la lotificación del fraccionamiento irregular denominado "COLONIA LA PATRIA", conteniendo la extensión superficial a regularizar de 37,884.14 m², con 38 lotes fraccionados.
9. Se agregó al expediente el oficio número DPU-09/164, de fecha 8 de mayo del 2009, el Director de Planeación Urbana del Gobierno Municipal de Poncitlán, Jalisco, en el que informa que el asentamiento humano irregular de propiedad privada denominado "LA PATRIA" se localiza sobre un predio netamente de uso habitacional, encontrándose en suelo urbanizable, lo anterior con los fines del Decreto 20,920, emitido por el Congreso del Estado.
10. Mediante Oficio sin número, de fecha 27 de abril del 2009, Director de Obras Públicas del Gobierno Municipal de Poncitlán, Jalisco, emitió DICTAMEN DE NO RIESGO, respecto de terreno en que se ubica el fraccionamiento "COLONIA LA PATRIA", estableciendo que no presenta características de irregularidades, por lo que considera que el terreno es urbanizable y procedente a la regularización de dicho fraccionamiento.



11. El 12 de mayo del 2009, la Comisión Municipal de Regularización del Gobierno Municipal de Poncitlán, Jalisco, informó a este organismo público mediante Ficha Técnica de Inspección Física del fraccionamiento "COLONIA LA PATRIA", las obras de urbanización existentes, mismas que se indican a continuación:

- Nombre del Fraccionamiento: LA PATRIA;
- Superficie total del fraccionamiento 37,884.14 m²;
- Número de Lotes 38;
- Áreas de cesión para destinos: Existentes; Superficie 4,236.31 m²;
- Elementos Físicos Naturales: Barrancas: No; Pendientes mayores al 30%: No; Arroyos: No se señalan; Cuerpos de agua: No se señalan;
- Riesgos de Tipo Natural: Suelos colapsables: No; Zonas inundables temporal: No; Terreno de relleno: No;
- Elementos Físicos Artificiales: Oleoductos: No; Gasoductos: No; Líneas Subtransmisoras C.F.E.: No; Acueductos: No; Colectores: No; Zonas de restricción por vías de comunicación: No;
- Consolidación del Fraccionamiento: viviendas, en un 80%;
- Sistemas de vialidad: Sistemas de vialidad secundario;
- Red de abastecimiento de agua potable: en un 90%;
- Red de alcantarillado sanitario: en un 90%;
- Red de drenaje pluvial: 90;
- Red de electrificación: con servicio de baja tensión, en un 100%;
- Red de alumbrado público: en un 100%;
- Red telefónica con instalación aérea: en un 60%;
- Guarniciones prefabricadas: en un 40%;
- Banquetas de concreto hidráulico o similar: en un 40%;
- Pavimentos de concreto asfáltico, empedrado: en un 100%;
- Antigüedad del Fraccionamiento: 35 a 40 años.

De lo anterior se desprenden los siguientes:

CONSIDERANDOS:

I. Que conforme al Decreto 20,920 del Congreso del Estado, son susceptibles de regularizar los predios o fraccionamientos urbanos y rurales de propiedad privada, mediante su conversión en acciones urbanísticas de objetivo social, en los Centros de Población del Estado de Jalisco, los cuales se localicen en las Áreas de Reserva a Corto Plazo, Áreas Urbanizadas de Urbanización Progresiva o de Renovación Urbana o estén incluidos en el inventario integrado por la Secretaría de Desarrollo Urbano o por la Procuraduría de Desarrollo Urbano que sea aprobado por los respectivos Ayuntamientos o bien los titulares de lotes o predios podrán comparecer en cualquier momento ante el Ayuntamiento de su localidad, a fin de solicitar la inclusión del fraccionamiento o predio en dicho inventario para lograr el beneficio de este Decreto, siempre y cuando acredite con documento idóneo su existencia anterior al 31 de diciembre del 2000 y que cuenten con una ocupación habitacional del 50% como mínimo, condiciones que cumple el fraccionamiento "COLONIA LA PATRIA" según se deja constancia en los antecedentes.

- II En lo referente a identificar y delimitar el área propuesta como objeto de regularización, el Gobierno Municipal de Poncitlán, Jalisco, cuenta con el plano del fraccionamiento "COLONIA LA PATRIA", donde se señala claramente el área a regularizar, y se delimitan los lotes, con sus linderos cumplimentando lo establecido en el Artículo 8, fracción I, del Decreto 20,920.
- III Con relación a los estudios que fundamentan, tanto en lo económico y social como en lo relativo a su factibilidad la incorporación urbana en los predios donde se haya realizado una urbanización irregular, con fecha 12 de mayo del 2009, el C. Manuel Roberto López Martínez, en su carácter de Inspector en el Gobierno Municipal de Poncitlán, Jalisco, como responsable de la inspección e integrante de la Comisión Municipal de Regularización de ese Ayuntamiento, realizó los estudios señalados, integrando una ficha técnica con descripciones y observaciones sobre el estado actual del fraccionamiento "COLONIA LA PATRIA", dando con esto la viabilidad para continuar con el trámite de regularización, contemplado en el artículo 8, fracción II, del Decreto 20,920. Esta ficha técnica se describe en los antecedentes de este dictamen y se anexa al expediente como parte integral del mismo.
- IV Con referencia al estudio técnico respecto a las condiciones de seguridad para su urbanización, conformación del suelo y protección del equilibrio ecológico y según Dictamen de No Riesgo emitido por el Director de Obras Públicas del Gobierno Municipal de Poncitlán, Jalisco, referido en los antecedentes, en el cual se hace constatar que no existen condiciones de riesgo, según lo requerido en el artículo 8 fracción II, del Decreto 20,920.
- V Que se cuenta con la debida individualización e identificación del predio sujeto a regularizar y de sus respectivos titulares, como se menciona en los antecedentes del presente documento, de acuerdo al artículo 8 fracción III, del Decreto 20,920.
- VI Que este mismo instrumento jurídico promueve, a través de la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento de Poncitlán, Jalisco, las acciones desprendidas del inciso IV del Artículo Octavo del mencionado Decreto.
- VII Dado que el fraccionamiento "COLONIA LA PATRIA" está asentado en una superficie que no es mayor a la extensión de la unidad vecinal; que el uso y destino es predominantemente habitacional, queda a juicio de la Comisión Municipal de Regularización del H. Ayuntamiento de Poncitlán, Jalisco, la elaboración del Plan Parcial de Urbanización o Proyecto Definitivo, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 20,920 del Congreso del Estado en el Artículo 13, inciso III, así como el Artículo 99, fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- VIII En relación con la preservación patrimonial correspondiente a las áreas de cesión para destinos del fraccionamiento "COLONIA LA PATRIA", toda vez que, según ficha técnica de inspección relacionada en los antecedentes, se señala que éstas existen, por lo que se deja a consideración del Ayuntamiento de Poncitlán, Jalisco, que se de cumplimiento del 15% correspondiente en cualquiera de las formas establecidas en el artículo 19 del Decreto 20,920.

93

DICTAMEN

Considerando los antecedentes y fundamentos vertidos, esta Procuraduría concluye:

I.- QUE LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO ES COMPETENTE PARA EMITIR DICTAMEN EN EL PRESENTE EXPEDIENTE, RELATIVO A LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES EN PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL ESTADO DE JALISCO, SEGÚN LAS FACULTADES QUE LE OTORGAN LOS ARTÍCULOS 4, 9 Y 12 FRACCIÓN V DEL DECRETO N° 20,920 DEL H. CONGRESO DEL ESTADO, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "EL ESTADO DE JALISCO" CON FECHA 28 DE JULIO DE 2005.

II.- TODA VEZ QUE SE PROCEDIÓ A REALIZAR UNA MINUCIOSA VALORACIÓN DE LAS CONSTANCIAS Y DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL EXPEDIENTE EN ESTUDIO, Y QUE LAS MISMAS SON EL ELEMENTO PRIMORDIAL Y FUNDATORIO DE LA PRESENTE ACCIÓN, SE DESPRENDE, QUE TANTO EN LO JURÍDICO, ECONÓMICO Y SOCIAL ES FACTIBLE LA PROCEDENCIA DE LA INCORPORACIÓN URBANA DEL FRACCIONAMIENTO EN CUESTIÓN, EN VIRTUD DE QUE CUMPLE CON LOS REQUISITOS EXIGIDOS EN LOS ARTÍCULOS 1, 3, 5, 7, 8 Y 10 DEL DECRETO N° 20,920 DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

EN CONSECUENCIA, ESTA PROCURADURÍA, RESUELVE EMITIR EL DICTAMEN CORRESPONDIENTE CONFORME A LAS SIGUIENTES:

PROPOSICIONES:

PRIMERA.- LA PROCURADURÍA DE DESARROLLO URBANO CONSIDERA QUE LA ACCIÓN SOLICITADA EN EL EXPEDIENTE DEL FRACCIONAMIENTO IRREGULAR DE ORIGEN PRIVADO DENOMINADO "COLONIA LA PATRIA", UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PONCITLÁN, JALISCO, ES PROCEDENTE POR LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SE DEJAN SEÑALADOS EN LOS CONSIDERANDOS.

SEGUNDA.- REMÍTASE EL PRESENTE DICTAMEN A LA COMISIÓN DE REGULARIZACIÓN DEL MUNICIPIO DE PONCITLÁN, JALISCO, PARA QUE EN SU CASO APRUEBE EL PRESENTE DICTAMEN PARA DAR CONTINUIDAD A LOS TRÁMITES DE REGULARIZACIÓN A QUE SE REFIERE EL DECRETO N° 20,920 DEL 28 DE JULIO DE 2005, DEL H. CONGRESO DEL ESTADO.

GUADALAJARA, JALISCO, A 10 DE SEPTIEMBRE DEL 2009.

EL PROCURADOR DE DESARROLLO URBANO

LIC. AARON JOSÉ VÁZQUEZ HUERTA

AJVH/JAGR/SUM