

# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE ARQUITECTURA  
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE  
POSGRADO

*ESPECIALIZACION EN VALUACION  
INMOBILIARIA*

**“Criterios de Valuación para predios con  
propósito de Fusión Subdivisión y  
Regularización de Construcciones”.**

TESINA

QUE PARA OBTENER EL GRADO DE  
ESPECIALISTA EN VALUACIÓN INMOBILIARIA QUE  
PRESENTA

**YADIRA LIE SOLANO**



Ciudad Universitaria, D.F.



Julio del 2007



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**DIRECTOR DE TESINA:**

**ING. JUAN ANTONIO GOMEZ VELAZQUEZ**

**SINODALES TITULARES:**

**LORENZO BARRAGAN ESTRADA**

**DANIEL SILVA TROOP**

**SINODALES SUPLENTE:**

**ALFONSO PENELA QUINTANILLA**

**MAURICIO GUTIERREZ ARMENTA**

## AGRADECIMIENTOS

*A DIOS.- Porque gracias a ti existo. Y te debo todo lo que soy.*

*A JAVIER.- ¡Gracias Esposo Mío! por el gran apoyo recibido en este proceso, sin ti no lo hubiese logrado y aunque en momentos parecía interminable y mira llego a su fin exitosamente.*

*A MIS HIJOS LUIS JAVIER Y MARCELA.- Quiero decirles a mis dos amores que ustedes son mi fuerza y energía que inunda mi cuerpo para seguir adelante, que aunque hubo momentos muy fuertes en los que me demandaban como madre, también reconozco que supieron comportarse a la altura y por ello les agradezco todo, ya que juntos llegamos a la meta.*

*AL ING. JAIME GALICIA GODINEZ.- Quiero darle las gracias por el apoyo siempre entusiasta que siempre me ha brindado.*

*A BANCO NACIONAL DE MEXICO.- A todos mis directivos gracias por apoyarme en este posgrado, que estuvo muy interesante y enriquecedor.*

# Contenido

INTRODUCCION: .....	2
ANTECEDENTES.- .....	4
Evolución.- .....	6
I. MARCO JURIDICO SOBRE FUSION, SUBDIVISION Y REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES: .....	12
CODIGO CIVIL.- .....	12
I. 1. De los Bienes inmuebles:.....	12
I. 2. De los bienes considerados según las personas quienes pertenecen:..	12
I. 3. De los bienes Vacantes:.....	12
I. 4. De la posesión:.....	13
I. 5. De la usucapión:.....	13
I. 6. De la propiedad: .....	14
I. 7. Del derecho de Accesión: .....	14
I. 8. De la Copropiedad:.....	14
I. 9. Del derecho de superficie:.....	16
I. 10. De los derechos y obligaciones de la vecindad: .....	16
I. 11. Del Registro Público de la Propiedad: .....	16
II. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO...	17
II. 1. De Las Acciones.....	17
II. 2. De los Remanentes. ....	17
II. 3. Del Juicio Hipotecario.....	23
II. 4. De las Informaciones Ad-Perpetuum. ....	25
II. 5. Del Apeo y Deslinde .....	27
III. <b>REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES.-</b> .....	28
<b>III. 1. Reglamento de Desarrollo Urbano.-</b> .....	28
<b>III. 2. Regularización de acuerdo al Municipio de Zapopan.-</b> .....	29
IV.- REGLAMENTACIONES VARIAS.....	30
IV. 1. Reglamento de Construcciones.-.....	30
IV. 2. Reglamento de zonificación del Estado de Jalisco.....	31
V. SUBDIVISION Y FUSIÓN.- .....	64
V. 1. Trámite de fusión, subdivisión y relotificación de acuerdo a catastro. ..	66
VI. TERRENO PROPUESTO PARA ANALISIS DE FUSION.- .....	69
VII. SUBDIVISION .....	79
VIII. REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES: .....	84
GLOSARIO DE TERMINOS: .....	85
CONCLUSIONES.....	92
BIBLIOGRAFIA.- .....	94

## INTRODUCCION:

Durante las últimas décadas hemos sido testigos de importantes avances científicos y tecnológicos que han traído como consecuencia acelerados cambios en diferentes ámbitos de la vida política, económica y social de nuestro país, no siendo la actividad valuatoria una excepción, la cual ha cobrado una gran importancia derivado de las inestabilidades económicas por las que hemos atravesado, amén de la economía de mercado globalizado, con una fuerte competencia internacional, donde nos encontramos inmersos, que hacen de esta actividad un renglón muy importante para el desarrollo del país y un reto para todos aquellos que ejercemos la actividad valuatoria.

Todavía no hace muchos años la valuación se venía practicando con criterios y metodologías que pretendían representar el potencial de aprovechamiento de los inmuebles conforme a las circunstancias que prevalecieron en esos tiempos, ahora, se tiene conciencia de que el aprovechamiento del inmueble depende del uso y densidad de uso permitidos y la intensidad de construcción autorizada por los planes directores de desarrollo urbano y la legislación vigente respecto del impacto ambiental, ya no basta el valor comercial como resultante de una investigación buena o mala de mercado, ahora es imprescindible conocer el potencial de aprovechamiento de los inmuebles que dependen del ordenamiento urbano y ecológico, así como de la regularidad de del terreno sobre el que se desplata, su Lotificación Tipo o bien de ser el resultado de una fusión, subdivisión y/ o regularización (incorporación a los servicios públicos existentes) del terreno o construcciones según sea el caso.

En este sentido, se ha apreciado una falta de metodología para la valuación de inmuebles que presentan situaciones atípicas respecto del lote tipo de una zona al no existir suficiente información sobre este tema, ocasionando con esto cierta anarquía y procesos empíricos aislados que intentan localizar el valor mediante la simple observación y homologación de bienes similares, calificando entre otros aspectos la forma del terreno, su superficie, la infraestructura existente en la zona y la aplicación de un factores comerciales que generalmente atienden al grado de experiencia y sentido común de quien realiza el avalúo, prestándose con ello a cierta especulación sobre los valores así concluidos.

Por lo anterior y ante la complejidad que se advierte al tratar este tema, ante el hecho de la limitada información oficial con que se cuenta, se acotan los análisis del valor de un terreno al enfoque primordialmente físico ya que por efectos fiscales así lo requiere la autoridad.

El fenómeno de especulación antedicho sumado a los altos costos de incorporación a los servicios públicos como; dotación de agua potable y conexión a las redes de alcantarillado, han propiciado un alto costo de las reservas disponibles para desarrollar con un impacto negativo y su consecuente deterioro en la calidad de vida de los habitantes de estos nuevos desarrollos. Consecuencias de lo anterior la minimización del tamaño de los lotes de terreno con frentes inferiores a seis metros de frente.

Parte fundamental de estos análisis es la necesidad de que los especialistas en la valuación inmobiliaria requieran profundizar en los lineamientos y normatividad existente respecto de la regulación de predios que se fusionaran, subdividan y/o regularicen sus construcciones.

De esta forma es que se ha decidido desarrollar este tema por demás útil, práctico, actual y de interés público, el cual se considera oportuno y necesario llevar a la práctica, a efecto de localizar de manera equitativa y fundamentada el valor de transacción justo, en función de su participación en el negocio inmobiliario, de un terreno de estas características basado en la investigación de los reglamentos oficiales, cuyo tema se ha denominado *“Criterios para la valuación de predios con propósito de Fusión, Subdivisión y Regularización de Construcciones”*.

## **ANTECEDENTES.-**

Un asentamiento humano podría definirse como el espacio o territorio en el que una comunidad humana se desarrolla a través de su historia.

Los asentamientos humanos pueden clasificarse en dos tipos básicos:

Asentamientos rurales

Asentamientos urbanos

Los asentamientos de tipo rural se diferencian de los urbanos principalmente por el tipo de economía que los caracteriza ya que los habitantes de los primeros se dedican fundamentalmente a actividades agropecuarias o primarias, mientras que en los de tipo urbano predomina la industria (actividades secundarias) y la prestación de servicios (actividades terciarias).

La mayor parte de los asentamientos de tipo urbano se han desarrollado a partir de asentamientos rurales al modificarse la economía primitiva de sus habitantes, aunque otros han surgido como ciudades nuevas, presentando economías urbanas desde sus orígenes.

La forma de organización social en los medios rural y urbano difiere a consecuencia del tipo de economía dominante. En los medios rurales las comunidades suelen estar integradas por familias de tipo extenso (es decir familias que incluyen varios núcleos o parejas conyugales), las cuales se adaptan mejor a las formas de producción primarias (agropecuarias); en este tipo de asentamiento las relaciones de parentesco entre familia son; frecuentemente, muy estrechas.

Por contraste, los medios urbanos se caracterizan por la tendencia de sus habitantes a integrar familias de tipo nuclear (una sola pareja conyugal); en la ciudad, la relación parental entre familias es, por lo general, menos estrecha que en el medio rural, ya que resulta menos importante en la organización productiva (orientada a las actividades secundarias o terciarias). (Principios de Diseño Urbano Ambiental, autores Mario Schjetnan, Jorge Calvillo y Manuel Peniche)

En los inicios de nuestros tiempos los hombres al convivir en diversos grupos, han establecido relaciones, merced al cambio. Las primeras sociedades no comerciaban entre si; cerraban a toda idea de cambio. Cada grupo vivía dentro de si, y de los otros grupo eran solo con segregaciones enemigas. Más tarde se elevó la mentalidad del hombre al concepto de cambio entre grupos

La propiedad raíz tiene significado solamente cuando satisface los deseos y las necesidades del hombre. La utilización de bienes raíces por la humanidad les proporciona su carácter.

La deseabilidad colectiva les da valor. La propiedad raíz es compañía indispensable en las actividades y la vida de los seres humanos.

La base de todo es la tierra, la tierra es más que una base física, es vital para la existencia del hombre. Es la fuente de su alimentación así como el sustento de las estructuras necesarias para sus actividades sociales y económicas. Por utilizar el hombre la tierra, ya sea que la posea o no, la comprensión de la propiedad raíz se basa en la utilización de la tierra por y para el hombre.

Los orígenes de la subdivisión y fusión de las tierras se fue generando desde tiempos muy remotos, creemos que se desarrollo y extiende a lo largo del siglo XI al XIII, época considerada como clásica del feudo, por su fortaleza y enraizamiento en la sociedad medieval se debe, por un lado al instrumento conectivo del vasallaje y, por otro, a la superioridad y homogeneidad de los interés señoriales frente al manso o tenencia a censo de los campesinos.

Una consideración global del fenómeno la mas adecuada, de forma que se comprenda el sistema feudal con dos componente; el señorío rural y el régimen feudal; entendiendo el primero como la forma de poseer la tierra los señores y de dividir la propiedad entre dominio eminente (el poder del señor sobre la tierra) y el dominio útil (derecho real del campesino sometido al anterior); y el segundo (o feudalismo limitado) como un sistema de gobierno entre los hombres, comprendiendo las relaciones de los diversos focos locales del poder señorial y de estos con la autoridad pública superior (imperial, real, condal etc.), y creándose una cadena de relaciones, obligaciones y derechos futuros que soporta la viabilidad del sistema y su fortaleza.

Mientras que en el señorío rural se concentra el poder económico de los grandes latifundistas sobre los campesinos que trabajan o habitan sus tierras, el predicamento social de los mismos, su capacidad de mando, de coerción (ban o jurisdicción) y de control social, en el régimen feudal se entremezclan la capacidad económica con la legitimidad institucional y política. Solo que mientras que el señorío es una realidad histórica que se encuentra con independencia del poder feudal y de su régimen, dicho régimen feudal se soporta fielmente sobre el señorío explotado por el titular sobre la exacción de la tierra.

En el feudalismo es la tierra, por tanto, el fundamento del poder y en torno a ella se establece las relaciones de propiedad y de posesión, se originan y se modifican las condiciones de los campesinos, se desarrollan las nuevas técnicas agrícolas y se perfila la institución señorial. Pero la Patrionalización de la tierra a través del feudo, conlleva la subdivisión hereditaria, las alienaciones o enajenaciones de todo tipo, la Subinfeudación y hasta la posibilidad de que una mujer o un infante hereden el feudo a pesar de que los dos estén inhabilitados para la función militar. Y si en principio el señor podía oponerse a dichos traspasos o les sacaba partido mediante una tasa o laudemio, después tan solo le quedo la posibilidad de recupera el feudo al mismo predio que l pagado por el comprador por medio del derecho preferente del retracto feudal.

Por otro lado, las obligaciones reciprocas venían establecidas ya desde tiempo atrás; mantener y proteger el señor al vasallo y ofrecer al señor el auxilio y consejo, con colaboración personal y prestación de ayuda en la hueste, cabalgada etc. Llegándose a una situación en la que los señores feudales, al explorar la renta y el feudo, se convirtieron en los garantes de que la redistribución de los beneficios obtenidos por la explotación de la tierra recayese en la clase dominante.

Las primeras subdivisiones y fusiones de tierras que se dieron fueron cuando los grandes hacendados fueron repartiendo las grandes extensiones de tierra de que eran propietarios entre sus familiares para que tuviesen donde vivir y cerca de la familia. A su vez estas personas les dieron a sus descendientes.

Y a su vez los propietarios de pequeñas porciones de tierras con el afán de poder y de crecimiento fueron adquiriendo porciones de tierra aledañas o colindantes con las que fuesen de su propiedad, para de esta manera unir o

## La Estructura extraurbana regional (Guadalajara)

Guadalajara formo parte de un sistema de ciudades fundadas por los españoles con tal propósito y tal sentido y a través de su evolución histórica se ha convertido en polarizadora de una vasta región, de manera que , demográficamente, económica y culturalmente, emerge en ella, con absoluta primacía y con características de metrópoli regional.

Si bien razones históricas y políticas han decidido en elevada proporción la radicación de centros urbanos, las causas de la desigual dimensión de los mismo en un espacio dado depende, en alta medida de las economías de aglomeración que el centro ha sido capaz de generar y de los servicios que esté en condiciones de prestar al entorno que influencia.

En Guadalajara han venido realizando, desde hace ya muchos años, diversas acciones ejercidas por múltiples actores, que tendientes hacia la planificación urbana por una parte, y por otra, la ejecución de obras de equipamiento, con variados y diversos efectos, han contribuido al desarrollo global del área.

Como fenómeno relativo al proceso de urbanización que a su vez forma parte del proceso global de desarrollo, viene formándose en el marco nacional una estructura urbana que obedece a diversos factores no planificados ni totalmente controlados, por lo que pudiera decirse en este sentido que esta estructura se produce espontáneamente.

De las poblaciones del estado de Jalisco, de las que Guadalajara es capital político administrativa, se puede decir con absoluta certeza que casi todas son altamente denominadas y polarizadas y algunas fueron ya conurbadas por la de Guadalajara.

La red conectante del sistema regional de comunicaciones, enlaza muchos y muy diversos puntos con Guadalajara, pero no todavía a estos entre sí. Este sistema une a cada uno con el centro regional, Guadalajara y virtualmente los desune entre sí.

Entre tanto no se complementen las comunicaciones entre los pequeños y medianos poblados y se cierren las relaciones mutuas entre ellos, la polarización centralizadora debilitara estos y fortalecerá la migración hacia la ciudad capital.

Por otra parte es cierto que muchos de los poblados pequeños y medianos no cuentan, por razones obvias de insuficiencia de recursos, con el equipamiento necesario para su desenvolvimiento como centros urbanos que pudieran polarizar a través de su crecimiento, las áreas circundantes.

## **Evolución.-**

Ciudad planificada al modo del sabio urbano español del siglo XVI, regulada por los secretos reales para fundación de ciudades coloniales, Guadalajara escoge su ubicación definitiva, cambiando de lugar cuatro veces hasta su asentamiento actual en el Valle de Atemajac en un lugar fronterizo, a cubierto y protegido de los indios, cerca del Reino de Tonalá ya pacificado y se construye para habitar; su estratégica colocación buscada ex profeso, la enfrenta a la Nueva España y la habilita como lugar de paso y trampolín para las

expediciones hacia el norte a las Californias y al Occidente por las rutas marítimas del Pacífico.

Refugio y lugar de tránsito, base de operación de aventureros, pronto desarrolla el comercio. Otra ventaja de haber fundado Guadalajara en este Valle de Atemajac fue, que vino a quedar en el “Comedio de México”, y de la ciudad de Compostela y Villa de Culiacán, y tener a un lado la Villa de Colima, y así quedo Guadalajara como paso forzoso para ir de una a otra de estas partes.

Su primera forma será un rectángulo formado por una cuadrícula con una 10 o 12 calles por cada lado, el lugar para la plaza al centro, el Ayuntamiento, el Templo Principal y las obras públicas a los lados de esta y el amanzanamiento con cuatro solares por cada una, repartidos por orden de importancia sus primeros pobladores españoles. El río de Guadalajara, después llamado de San Juan de Dios, actual Calzada Independencia, dividiendo la ciudad española del principal núcleo indígena llamado Analco; al norte y al sur Mezquitán y Mexicaltzingo dos pequeños asentamientos indígenas separados del núcleo principal. Primera Zonificación.

Centro político y militar primero, religioso después, enfrentado al centro político militar y religioso de la Nueva España, comienzo de “otro” nuevo mundo abierto a la conquista, paso de viajeros y capitanes, ya segregado de los índicos aunque junto a ellos, desde el principio, Guadalajara marca su vocación y su trayectoria de criollismo, separatismo y segregación y su “profesión” de dispensadora de servicios, de distribuidora comercial que ostentará hasta nuestros días. Separado del primer centro religioso de la región, Compostela, Guadalajara va adquiriendo de por sí su propia importancia en este campo y poco a poco se convierte en centro cultural cuyo prestigio emerge en competencia con el de la Ciudad de México.

Su primer crecimiento “conurba” a los pueblos indígenas de Analco y Mexicaltzingo y después al de Mezquitán. Con esto, la primera traza ortogonal sufre ligero cambio de ángulo en Analco y pierde su rigidez con Mexicaltzingo, que es irregular. Sin barreras físicas de ninguna consideración, Guadalajara podría crecer libremente y extender su tablero hasta el infinito.

La primera edificación fue en lo general baja, de un solo piso, construida en “adobe” –arcilla y jal- material regional, barato, con techos de “terrado” y al principio no se diferenciaba mucho la construcción del dentro de la de las afueras.

Los cronistas dicen; “en efecto la Guadalajara de entonces no podría ser rica, su suelo pobre, sin oro, ni plata, ni riquezas, nada ofrecía a no ser jal y barro, este ultimo base de futura industria; la tierra raquíca y escasa vegetación no prometía ilusiones de provechosas labranzas ni de fructíferos cultivos; la lejanía de los grandes centros urbanos era grande y las comunicaciones pocas y malas: el agua insuficiente; los montes que darían leña para el fuego y maderas para la construcción estaban distantes y las canteras apartadas; las pocas o ningunas materias primas no le permitían industrias, como no las hubo, a no ser las muy necesarias como “los molinos de pan”.

“Guadalajara – dice don Luis Pérez Verdía en su Historia de Jalisco, tomo II, capítulo I, refiriéndose a esta época y dando forma a la tradición oral que recogió de su tío abuelo materno el patriota e ilustre canónigo don José Luis Verdía...Era una ciudad...modesta... sus casas con muy reducidas excepciones, eran todas de un solo piso, con grandes salones, dos o tres

patios y enormes corrales... sus paredes median uno o dos metros de espesor, rara vez tenían dos puertas la misma altura. Algunos labrados churriguerescos en las portadas y un Ave María esculpida en la parte superior, constituían todo el adorno de las fachadas más notables. Las calles anchas y bien orientadas, carecían en su mayor parte de empedrados y aun de aceras, y la irregularidad de las altas ventanas de las habitaciones, casi todas desiguales y con rejas de madera, les daban un aspecto triste...La plaza principal rodeada de corpulentos fresnos, toda empedrada y con una gran fuente en el centro; las numerosas plazuelas cubiertas de zacate y las calles escuetas, imprimían a la ciudad un aire melancólico.

Al avanzar el tiempo de la colonia (1800-1940), al crecer la ciudad, vinieron a erigirse nuevas y mejores construcciones, principalmente religiosas; templos, conventos con su huertos, escuelas, el Hospital y el Hospicio.

Durante el siglo XIX Guadalajara, como otras ciudades de la Nueva España, continuaron su lento transcurrir urbano, sacudido a veces con las luchas de la Independencia; al hacerse La Reforma, los edificios religiosos y sus huertos fueron expropiados, vendidos, fraccionados o reedificados, cambiado por el uso que del suelo se hacía; al final de la centuria, con la paz porfiriana, llegan el gusto europeo, los avances científico y técnicos. El ferrocarril y telégrafo comunican a Guadalajara con el país.

Ricos hacendados, inversionista y técnicos importados, comenzaran a construir sus nuevas residencias, almacenes y fabricas con un concepto y estilo desusados y extranjeros y empiezan a aparecer las primeras colonias de veraneo: Tlaquepaque y Chápala.

La antiguas parroquias han formado en su entorno a los barrios, con características definidas propias, provincias dentro de las provincia; en ellos se agrupan los diferentes estratos económicos- sociales, entre los que va tomando mayor importancia el de los primeros obreros urbanos. En el centro viven los ricos, hacia las orillas la pequeña clase media y los pobres al extremo.

En los primeros años del siglo XX, aun durante y a pesar de la Revolución, perduran las tendencias porfirianas, se construye la primera colonia "La Americana" que sigue la traza de cuadrícula, aunque en ángulo diferente y cambiara la fisonomía de la parte residencial poniente de la ciudad implementando un estilo de casas rodeadas de jardín, columnas y rejas de hierro, techos inclinados, porches y molduraciones de yeso. A esta colonia la seguirán la "Moderna", la "Francesa" y la "Reforma". Estas colonias acentuarían la nueva fisonomía iniciada y acrecentarían más la separación entre las clases sociales ya que, al oriente y norte continuaban los barrios populares con casas bajas de adobe y polvorientas calles angostas.

En la tercera década, la Revolución triunfante pero aún no estabilizada, se comienza a construir el pueblo. Se entuba el río San Juan de Dios convertido en Calzada Independencia, complementaria la primera red de drenaje iniciada en 1901.

El Centro acentúa su carácter comercial y de servicios, se extiende y va alojando mayor número de negocios, sus habitantes emigran hacia zonas más alejadas del oriente o del poniente según su categoría y sus ingresos. La intermedia está habitada por la clase media; la parte poniente por la gente de dinero y la oriente por artesanos, obreros y algunos talleres de manufactura y artesanía que van instalándose en forma creciente.

Con la segunda guerra mundial, se amplía el mercado y se intensifica la industria manufacturera, el comercio y las instituciones de servicio. Nuevas fabricas se establecen al poniente en donde por entonces ni se soñaba que llegaría la ciudad.

El hacendado se va convirtiendo en industrial o en financiero, controlador de artesanos y exportador de manufacturas. La demanda de nuevos modos de vivir, el deseo de moverse hacia terrenos más prestigiados y alejados del centro, el afán de construir, arranca en esta época, perdura acrecentando hasta ahora y marca una de las tendencias más acentuadas y constantes de la dinámica de la ciudad.

La demanda creciente de terrenos urbanizados, inicia la especulación, fomenta la inversión en obras, y bienes raíces y en la propiedad urbana. Por todos los rumbos aparecerán sin cesar, fraccionamientos y lotificaciones que continúan la traza reticular original, que son adquiridos para construir nuevas viviendas de gusto moderno pero también, en gran proporción, para esperar a ser revendidos a más alto precio.

En esta década comienza a funcionar la primera Comisión de Planeación y la Oficina Municipal de Planeación, Servicios Urbanos y Obras Publicas, reestructura para atender a las nuevas necesidades urbanas y se realizan los dos primeros intentos de planos reguladores para Guadalajara.

1950-1960.- Con las apertura de las calles mencionadas cambiarán los usos de suelos y se fomentará la renovación de los edificios, pero principalmente se marca un importante cambio fisonómico en el centro de la ciudad; aparece "La calle Mayor", que en Guadalajara será doble: Juárez y 16 Septiembre; se intensifica el comercial y aparece la profusión de anuncios luminosos.

Aunque se conservan los antiguos portales, los nuevos edificios de oficinas y comercios que se reconstruyen, ahora de 3 a 4 pisos, cambian para siempre el carácter de la ciudad.

Se realiza un acierto urbanístico al construirse las cuatro plazas alrededor del centro cívico y religioso además de otros espacios públicos como la Plaza Juárez de intención formalista y el Parque Alcalde, así como el remodelamiento del Teatro Degollado; cambios que marcaron en sentido positivo el nuevo carácter de la ciudad.

Otras calles por rumbos diferentes del centro, se amplían y se urbanizan como Javier Mina, Niños Héroe y Munguía. La primera para unir la zona oriente intensamente manufacturera y popular con el centro; la segunda para continuar la comunicación de la zona residencial del poniente, deshacer un cuello de botella residencial hacia el sur-oriente, ligar la terminal de Autobuses, La Salida a Chápala y la incipiente zona alargada de comercio especializado, principalmente automotriz, la ultima para conectar, a nivel de media ciudad, zonas del sur y del norte.

A finales de esta década se unen los municipios de Zapopan y Tlaquepaque a lo largo de sus vías de comunicación a la ciudad de Guadalajara, provocándose la conurbación también por el avance de áreas de urbanización hacia los municipios colindantes, como Tlaquepaque, Tonalá y Tlajomulco.

1960-1970.- En este periodo la zona metropolitana de Guadalajara experimenta una creciente aceleración en todos los aspectos de su crecimiento. Se construyen obras públicas; Rastro municipal, mercado de abastos, Mercado Libertad, Auditorio del Estado, Palacio Federal, Nuevo Aeropuerto Internacional

y muchos otros edificios menores, se realiza gran parte del sistema general de colectores; se amplían y urbanizan muchas calles y avenidas, se complementan e intercomunican las redes y los sistemas de agua potable. La iniciativa privada construye numerosos edificios de oficinas, conjuntos de vivienda, hoteles y un gran centro comercial como Plaza del Sol.

Por otra parte, la cuantiosa migración rural hacia la ciudad, hace crecer notablemente las zonas periféricas y densifica otras, aumentando las áreas decadentes e insuficientes y aparecen los tugurios por todos los rumbos de la ciudad.

La ciudad pierde también definitivamente su antigua escala, la relación de identidad que poseía el barrio se rompe y comienza a observarse síntomas de intercomunicación, despersonalizado y una gran disociación.

Se construye el primer parque industrial, el Sector Público, por su parte, con el nuevo catastro urbano, se obtuvo un valioso instrumento que permitió actualizar y regularizar la tributación aumentando así considerablemente la inversión pública en nuevas obras urbanas.

Atraves de su evolución, la ciudad de Guadalajara, ha venido conformándose y manifestándose espacialmente su estructura interna, acusando algunas tendencias y constantes que son la expresión y la resultante de su dinámica, no siempre, por desgracia, guardando un orden socioeconómico balanceado.

La evolución de la mancha urbana muestra una constante que permite advertir una dependencia del “centro” tradicional desde el cual esta se extiende con diversas variantes históricas, hacia la periferia en forma centrifuga, no tanto siguiendo líneas a lo largo de las principales vías y accesos sino mas bien, en capas más o menos centrifugas. La actual forma de la mancha urbana es muy semejante a la de un círculo.

A esta estructura cada vez más confusa y amorfa, como característica añadida, se agrega la diversidad de edificaciones –casi siempre de baja calidad con relación a otras ciudades- apreciándose dentro del área de la ciudad, numerosos espacios sin urbanizar o sin edificar.

La proliferación de fraccionamientos de diversos tipos y calidades se han venido construyendo con diseños muchas veces en forma inusual y no siempre reuniendo los requisitos legales, y en otras ocasiones no cumplimentando las obras proyectadas, por lo que con frecuencia terminan siendo una carga para los usuarios o los ayuntamientos en cuanto a su mantenimiento y conservación.

El crecimiento de la ciudad se debe a la constante adición, no siempre físicamente continua, de estos fraccionamientos, fenómeno que ha determinado la constante expansión hacia la periferia de la ciudad, dejándose por años numerosos terrenos sin uso que van quedando envueltos por el área ya urbanizada.

Por otra parte, la súbita demanda de vivienda provoca su construcción intensiva y consecuentemente una sobre oferta de producto; lo que conlleva en muchas ocasiones al detrimento de la calidad de los proyectos arquitectónicos y el buen gusto en su diseño, producto de dicha presión de mercado.

Lo anterior provoca que terrenos de grandes dimensiones o corazones de manzana existentes en las diferentes colonias de Guadalajara se han ido subdividiendo en fracciones, principalmente dentro de la figura jurídica del condominio horizontal, permitiendo así a los promotores desarrollar viviendas en con frentes menores a los lotes tipos originalmente diseñados.

Lo anterior, es válido en zonas céntricas en que los corazones de manzana sub utilizados se conviertan en su mayoría en condominios horizontales, como también es aceptable la situación en que en colonias colindantes con zonas residenciales los fraccionadores fusionen reservas de terrenos y desarrollen en ellas condominios o fraccionamientos con frentes menores, con objeto de dar acceso a los adquirientes a una vivienda con buena ubicación a precios accesibles.

En este sentido, cabe destacar que los lotes fraccionados bajo esta condición generan utilidades adicionales a quienes llevan a cabo estas acciones entre un 15 y 20% sobre las ventas y a los dueños de terrenos rendimientos de entre un 60% y 80% de sus inversiones, cuando aportan o urbanizan por sí mismos sus terrenos. (Cifras globales y estimadas).

Habría que señalar que en Guadalajara se presentan tres casos típicos; El primero, cuando el inmigrante llega a una casa ya construida, unifamiliar o vecindad y se añade a ella; El segundo, cuando el que llega “compra” un terreno y construye su casa como puede y el Tercero, cuando el que arriba se instala en cualquier parte como invasor, construye una vivienda de materiales generalmente desechables y se radica temporal o definitivamente.

Aceptado el fenómeno como se ha propuesto, además del esfuerzo que representa integrar esta población a la sociedad y a su posible participación socio-económica y funcional, requiere atender el problema estrictamente urbano mismo que se puede mitigar con el control estricto de las lotificaciones y fraccionamientos, intentar resolver lo relativo a la calidad de la vivienda y erradicar los tugurios. Nada de esto será fácil por cierto.

Los fraccionamientos llamados populares que hasta ahora alojan a esta población creciente, casi nunca reúnen ni las más mínimas condiciones señaladas por la ley. Considerar entonces como regulares estos asentamientos implican la urgente necesidad de reformar la ley de fraccionamientos vigente de tal forma que obligue mancomunada y solidariamente a las autoridades, fraccionadores, compradores y usuarios a transformar paso a paso estas zonas, siempre con una constante vigilancia por parte de las autoridades encargadas de regular el crecimiento de la población, contando para tal fin con una legislación oportuna y previsoras que garantice la mejor conducción del desarrollo urbano.

Débase pues por las vías de la ley, de los códigos y reglamentos, asegurando de esta forma un mínimo de exigencias cuyo cumplimiento conduzca a regular la vida y expansión de los conjuntos sociales en desarrollo y que permita un desarrollo equilibrado y con el equipamiento urbano suficiente que garantice la calidad de vida de la población. (La Estructura Urbana Nacional, autor Arturo Chávez Hayhoe “Guadalajara en el siglo XVI, Tomo I, Guadalajara, Jalisco, su crecimiento, división y nomenclatura, durante la época Colonial, Luis Pérez Brotchie).

# I. MARCO JURIDICO SOBRE FUSION, SUBDIVISION Y REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES:

## **CODIGO CIVIL.-**

---

De acuerdo con el Código Civil del estado de Jalisco podemos resumir los siguientes con relación a los bienes, su propiedad y sus diferentes manifestaciones:

### **I. 1. De los Bienes inmuebles:**

Artículo 799, que son bienes inmuebles por su naturaleza, aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, ya por si mismos o por efecto de una fuerza exterior sin que se alteren en su substancia y en su forma. Siempre se consideraran como tales:

I.- el suelo y las construcciones adheridas a él;

II.- Las plantas y árboles, mientras estuvieran unidas a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos mientras no sean separados de ellos por cosechas y cortes regulares;

III.- Todo lo que este unido a un inmueble de manera fija, de modo que no pueda ser separado sin deterioro de él o del objeto a él adherido;

XI.- Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa;

XII.- Los derechos reales sobre inmuebles;

### **I. 2. De los bienes considerados según las personas quienes pertenecen:**

Artículo 812.- Dice que los bienes son de dominio público o de propiedad de los particulares.

Articulo 813.- Son bienes de dominio público los que pertenecen a la Federación, a las entidades federativas o a los municipios.

Articulo 820.- Son bienes de propiedad de los particulares todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente, y de las que no puede aprovecharse ninguno sin consentimiento del dueño o autorización de la ley.

### **I. 3. De los bienes Vacantes:**

Artículo 833.- Son bienes vacantes los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido y se encuentran abandonados.

Artículo 834.- El que tuviera noticia de la existencia de bienes vacantes en el Estado y quisiese adquirir la participación que la ley da al descubridor, hará la denuncia de ellos ante el ministerio público del lugar de la ubicación de los bienes.

Artículo 835.- El ministerio público, si estima que procede, ocurrirá al juez de primera instancia del lugar, quien desde luego mandara a fijar aviso en los bienes de que se trate y hará publicarlos por tres veces en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y en otro de los de mayor circulación, de diez en diez días, convocando a quienes se crean con derecho a los bienes de que se trate; se recabaran los informes y noticias que sea posible sobre el abandono absoluto de dichos bienes; y si en vista de esos informes y pasado un mes de la última publicación no se presenta persona alguna, el juez declarará los bienes vacantes y los adjudicará al organismo titular de la asistencia social en el Estado. En este procedimiento se tendrá al que hizo la denuncia como coadyuvante del ministerio público.

#### **I. 4. De la posesión:**

Artículo 840.- Es poseedor de un bien quien ejerce sobre él un poder de hecho. Posee un derecho el que usa o goza de él. La posesión se adquiere y se ejerce por su titular en forma directa o por otro a su favor.

Artículo 844.- Solo pueden ser objeto de posesión las cosas y derechos que sean susceptibles de apropiación.

Artículo 848.- La posesión se otorga a quien la tiene la presunción de propietario para todos los efectos legales. El que posee en virtud de un derecho personal o de un derecho real distinto de la propiedad, no se presume propietario; pero si es poseedor de buena fe, tiene a su favor la presunción de haber obtenido la posesión del dueño del bien o derecho poseído.

Artículo 852.- La posesión de un inmueble hace presumir la de los bienes muebles que se hallen en él.

#### **I. 5. De la usucapión:**

Artículo 879.- Usucapión es el medio para adquirir la propiedad y los demás derechos reales sobre bienes, mediante la posesión con el ánimo de dueño, por el tiempo y con los requisitos señalados en este código.

Artículo 880.- solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño del bien poseído, puede producir la usucapión.

Artículo 881 toda persona capaz de adquirir bienes por cualquier título es sujeto activo del derecho de usucapión.

Artículo 889.- La posesión necesaria para usucapir debe ser:

I.- En concepto de propietario

II.- Pacífica

III.- Continua; y

IV.- Pública

Artículo 890.- Se consuma la usucapión de inmuebles:

I.- En cinco años, cuando se poseen en concepto de propietario, de buena fe en el momento de la adquisición, pacífica, continua y públicamente;

II.- En cinco años, cuando los inmuebles hayan sido objeto de una inscripción de posesión;

III.- En diez años, cuando se poseen con mala fe, si la posesión es en concepto de propietario, pacífica, continua y públicamente; y

IV.- Se aumentara en una tercera parte el tiempo señalado en las fracciones I y III, si se demuestra por quien tenga interés jurídico en ello, que el poseedor de un inmueble rustico no lo ha cultivado durante la mayor parte del tiempo que lo ha poseído, o por no haber hecho el poseedor de la finca urbana las reparaciones necesarias, ésta haya permanecido deshabitada la mayor parte del tiempo que ha estado en poder de aquel.

### **I. 6. De la propiedad:**

Artículo 900.- La propiedad es el derecho real de usar, disfrutar, conservar y disponer de un bien con las limitaciones y modalidades que dicen las leyes.

La propiedad presume para su titular la posesión del bien.

Artículo 901.- La propiedad no puede ser ocupada contra la voluntad de su dueño, sino por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

### **I. 7. Del derecho de Accesión:**

Artículo 917, La propiedad de los bienes da derecho a todo lo que ellos producen o se les une o incorpora natural o artificialmente. Es derecho se llama accesión.

### **I. 8. De la Copropiedad:**

Artículo 938.- Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

Artículo 939.- Los que por cualquier titulo tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Artículo 943.- Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

Artículo 944.- Todo propietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Solo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la pertenece en el dominio.

Artículo 945.- Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque en ellas pudiera resultar ventajas para todos.

Artículo 946.- Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

Artículo 950.- Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratará de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.

Artículo 951.- Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento

común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de estos tendrá derecho similar y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derechos de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.

Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se extenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable. Gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable.

La copropiedad sobre los elementos comunes no es susceptible de división.

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la ley sobre el Régimen de propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás que fueren aplicables.

Artículo 952.- Cuando hay constancia que demuestre quién fabrico la pared que divide los predios, el que la costeó es dueño exclusivo de ella; si consta que se fabrico por los colindantes, o no consta quien la fabrico, es de propiedad común.

Artículo 953.- Se presume la copropiedad mientras no hay signo exterior que demuestre lo contrario:

I.- En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;

II.- En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;

III.- En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las Construcciones no tienen una misma altura, solo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.

Artículo 954.- Hay signo contrario a la copropiedad:

I.- Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;

II.- Cuando conocidamente todo el predio, vallado, cerca o seto están contruidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra de las dos continuas;

III.- Cuando la pared soporte las cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua;

IV.- Cuando la pared divisoria entre los patios, jardines y otras heredades, esté construida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades;

V.- Cuando la pared divisoria construida de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera de la superficie solo por un lado de la pared y no por el otro;

VI.- Cuando la pared fuese divisoria entre un edificio del cual forme parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio.

VII.- Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo estén;

VIII.- Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera

Artículo 973.- Los propietarios de cosa indivisa no pueden a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. A este efecto, el copropietario notificara a los demás, por medio de notario o judicialmente, la venta que tuviere convenida, para que dentro de los ocho días siguientes hagan uso del derecho del tanto. Transcurridos los ocho días, por el solo lapso del término se pierde el derecho. Mientras no se haya hecho la notificación, la venta no producirá efecto legal alguno.

La copropiedad cesa: por la división de la cosa común; por la destrucción o pérdida de ella, por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario:

Artículo 977.- La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición, observándose, en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro Público.

Artículo 978.- La división de bienes inmuebles es nula si no se hace con las mismas formalidades que la ley exige para su venta.

### **I. 9. Del derecho de superficie:**

Artículo 1213.- El derecho real de superficie faculta a su titular a sembrar, plantar o edificar sobre parte o la totalidad del terreno ajeno o construir por debajo de este, si que en ningún caso y mientras subsista tal derecho puedan confundir ambas propiedades, ya que el terreno seguirá perteneciendo al dueño de este y de los sembrado, plantado o edificado será del superficiario

Artículo 1214.- La constitución del derecho de superficie deberá constar en escritura pública, y para surtir efectos contra terceros, en todos los casos deberá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

### **I. 10. De los derechos y obligaciones de la vecindad:**

Artículo 1228.- Todo propiedad o poseedor, deberá respetar el derecho que tienen los vecinos para usar y disfrutar de los predios y construcciones que ocupe.

### **I. 11. Del Registro Público de la Propiedad:**

Artículo 1252.- Mediante el Registro Público de la propiedad se da publicidad a los actos jurídicos que conforme a la ley precisan que es requisito para surtir efectos contra terceros.

Artículo 1257.- No pueden aparecer los bienes raíces o derechos reales impuestos sobre los mismos, inscritos a la vez a favor de dos o más personas distintas, a menos que estas sean coparticipes. (Código Civil, Editorial SISTA)

## **II. CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE JALISCO**

De las Acciones y Excepciones

### **II. 1. De Las Acciones**

Artículo 16.- El que es despojado de la posesión jurídica o derivada de un bien inmueble, debe ser ante todo restituido y le competirá la acción de recobrar contra el despojador, contra el que ha mandado el despojo, contra el que a sabiendas y directamente se aprovecha del despojo y contra el sucesor del despojante. Tiene por objeto reponer al despojado en la posesión, indemnizarlo de los daños y perjuicios, obtener del demandado que afiance su abstención y a la vez conminarlo con multa y arresto para el caso de reincidencia.

Artículo 17.- La acción de recuperar la posesión se deducirá dentro del año siguiente a los actos violentos o vías de hecho causantes del despojo. No procede en favor de aquél que con relación al demandado, poseía clandestinamente por la fuerza o a ruego; pero sí contra el propietario despojante que transfirió el uso y aprovechamiento de la cosa por medio de contrato.

Artículo 18.- Al poseedor de predio o derecho real sobre él, compete la acción para suspender la conclusión de la obra perjudicial a sus posesiones, su demolición o modificación, en su caso, y la restitución de las cosas al estado anterior o la obra nueva. Compete también al vecino del lugar cuando la obra nueva se construya en bienes de uso común.

Se da contra quien la mandó construir, sea poseedor o detentador de la heredad donde se construya.

Para los efectos de esta acción por obra nueva, se entiende por tal, no solamente la construcción de nueva planta, sino también la que se realiza sobre edificio antiguo, añadiéndole, quitándole o dándole una forma distinta.

Artículo 19.- La acción de obra peligrosa se da al poseedor jurídico o derivado de una propiedad contigua o cercana, que pueda resentirse o padecer por la ruina o derrumbe de la otra, caída de un árbol u otro objeto análogo; y su finalidad es la de que se adopten medidas urgentes para evitar los riesgos que ofrezca el mal estado de los objetos referidos; obtener la demolición total o parcial de la obra, o la destrucción del objeto peligroso. Compete la misma acción a quienes tengan derecho privado o público de paso por las inmediaciones de la obra, árbol u otro objeto peligroso.

### **II. 2. De los Remanentes.**

Artículo 550.- Toda venta que conforme a la ley deba hacerse en subasta o almoneda, se ajustará a las disposiciones contenidas en este Título, salvo los casos en que la ley disponga otra cosa.

Artículo 551.- Todo remate de bienes raíces será público y deberá celebrarse en el Juzgado en que actúe el Juez que fuere competente para la ejecución.

Artículo 552.- No podrá procederse al remate de bienes raíces, sin que previamente se haya pedido al registro Público de la Propiedad, certificado de libertad o de los gravámenes del predio y sin que se haya citado a los acreedores que aparezcan de dicho certificado; éste comprenderá los últimos diez años, pero si en autos obrare ya otro certificado, sólo se pedirá al Registro el relativo al período transcurrido desde la fecha de aquel, hasta la en que se decretó la venta. En defecto de los datos que pueda ministrar el Registro Público de la Propiedad, deberá el Juez recabar previamente constancia de la Oficina Catastral respectiva para cerciorarse, al menos por este medio, de que la persona contra quien se pretende fincar el remate, es la misma en cuyo favor estuviere empadronada la finca de que se trata; si esto no fuere así, el remate no se llevará a efecto.

Artículo 553.- Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de la ejecución para que intervengan en la subasta de los bienes, si les convinieren.

La citación de los acreedores se hará personalmente en su domicilio, que deberá indicar el ejecutante si le fuere conocido; en caso contrario, se llevará a efecto en las mismas convocatorias del remate.

Artículo 554.- Los acreedores citados, conforme al artículo anterior, tendrán derecho:

I. Para intervenir en el acto del remate, pudiendo hacer al Juez las observaciones que estimen oportunas para garantizar sus derechos;

II. Para recurrir el auto de aprobación del remate, en su caso; y

III. Cuando el estado de los autos lo permita, para nombrar a su costa un perito que con los nombrados por el ejecutante y el ejecutado, practique el avalúo de la cosa. Nunca disfrutarán de este derecho después de practicado el avalúo por los peritos de las partes o el tercero en discordia, ni cuando la valorización se haga por otros medios.

Artículo 555.- El avalúo se practicará observando las reglas establecidas para la prueba pericial por este código.

Artículo 556.- Justipreciados los bienes, si fueren raíces se anunciará su venta señalando día y hora para la almoneda, por medio de edictos que se publicarán por dos veces de diez en diez días, en el Boletín Judicial o en el Periódico Oficial, y en un Diario de los de mayor circulación, a juicio del juez. A petición de las partes, y a su costa, el juez puede usar, además de los mencionados, algún otro medio de publicidad para convocar postores. También previo a petición del ejecutante, se podrá comunicar en el anuncio de la venta que se admitirán postores que ofrezcan el pago del remanente del precio en los plazos y condiciones que éste señale.

Artículo 557.- Antes de aprobarse en definitiva el remate o declararse la adjudicación el deudor podrá librar sus bienes pagando principal y costas. Después de fincado quedará irrevocable la venta, salvo pacto o convenio en contrario de las partes y el adjudicatario, el cual en todo caso deberá constar por escrito y ratificado ante la autoridad judicial.

Artículo 558.- Si los bienes raíces estuvieren situados en diversos lugares, en todos éstos se publicarán los edictos en los sitios de costumbre y en las puertas de los Juzgados respectivos.

En el caso a que se refiere este artículo, se ampliará el término de publicación de los edictos, concediéndose el que el Juez estime necesario en atención a la distancia y a la dificultad de las comunicaciones.

Artículo 559.- Será postura legal, la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes, la cual se exhibirá siempre mediante billete de depósito.

Artículo 560.- Para tomar parte en la subasta, los licitadores deberán presentar por escrito su postura y consignar previamente, en la Secretaria de Finanzas del Estado o Delegación correspondiente, a disposición del juzgado, una cantidad igual por lo menos al veinticinco por ciento del importe total de la postura legal para el remate, sin cuyos requisitos no serán admitidos. Se devolverán los certificados de depósito a sus respectivos dueños acto continuo al remate, excepto la del mejor postor que se conservará en depósito como garantía del cumplimiento de sus obligaciones y, en su caso, como parte del precio de la venta.

Artículo 561.- El ejecutante podrá tomar parte en la subasta y mejorar las posturas que se hicieren, sin necesidad de consignar el depósito prevenido en el artículo anterior, si el importe de su crédito, reconocido en la sentencia cubre el veinticinco por ciento a que el citado artículo se refiere.

Artículo 562.- La postura deberá contener:

I. Las generales del postor;

II. El precio que se ofrezca por la finca y la forma de cubrirlo;

III. El interés que deba causar la suma que se queda reconociendo, en el caso de que el ejecutante así lo aceptare;

IV. La sumisión al Juez que practica el remate para que haga cumplir el contrato; y

V. La constancia de haberse hecho el depósito a que se refiere el artículo 560.

Artículo 563.- El postor no puede rematar para un tercero sino con poder y cláusula especial, quedando prohibido hacer posturas reservándose la facultad de declarar después el nombre de la persona para quien se hizo.

Artículo 564.- Desde que se anuncia el remate y durante éste, se pondrán de manifiesto las constancias de autos, escrituras, planos, avalúos y demás documentos que hubiere; y estarán a la vista los avalúos.

Artículo 565.- El juez executor decidirá de plano toda cuestión que se suscite durante la subasta y de sus resoluciones no se admitirá recurso alguno, a menos que la ley disponga otra cosa.

Artículo 566.- El día del remate, a la hora señalada, el juez ordenará al secretario levante certificación de la publicación de los edictos, pasará lista de los postores presentados; hecho lo anterior, procederá al remate sin admitir nuevos postores. Enseguida revisarán las propuestas presentadas desechando, desde luego, las que no tengan postura legal y los demás requisitos que mencione el artículo 562.

Artículo 567.- Calificadas de buenas las posturas, el juez las leerá en voz alta por sí mismo o mandará que las lea el secretario, para que los postores presentes puedan mejorarlas. Si hubiere varias posturas legales el juez decidirá cuál es la preferente, siendo iguales, se tendrá como tal la primera en tiempo.

Hecha la declaración de la postura preferente, el Juez preguntará si la mejora alguno de los licitadores. En caso de que dentro de los cinco minutos que sigan a la pregunta alguno la mejore, interrogará de nuevo si algún otro postor mejora la puja; y así sucesivamente con respecto a las pujas que se hagan. En cualquier momento en que pasados cinco minutos de hecha la pregunta correspondiente, no se mejore la última postura o puja, declarará el Tribunal fincado el remate en favor del postor que hubiere hecho aquélla.

Artículo 568.- Dentro de los tres días siguientes al en que se fincó el remate, el juez de oficio revisará el procedimiento de ejecución y dictará auto aprobando o no el remate. Contra esta resolución se da el recurso de apelación en ambos efectos cualquiera que sea la cuantía que represente la postura legal.

Artículo 569.- Una vez que cause estado el auto que aprobó el remate, mandará el juez a solicitud del interesado que dentro de los tres días siguientes se otorgue al comprador la escritura de adjudicación correspondiente, conforme a los términos de su postura, y que se le entreguen los bienes rematados. Asimismo prevendrá al comprador que consigne ante él o ante el Notario que va a autorizar la escritura respectiva el precio del remate.

Si el comprador no consigna el precio en el plazo que el juez le señale, o por su culpa dejaré de tener efecto la venta, se procederá a nueva subasta como si la anterior no se hubiere celebrado, y perderá el postor el depósito a que se refiere el artículo 560 en beneficio del ejecutado, pero se aplicará al ejecutante, si éste lo solicita en abono de su crédito.

Artículo 570.- No habiendo postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir, en el acto de la diligencia o dentro de los tres días que sigan a su celebración, que se le adjudiquen los bienes en el precio que sirvió de base para el remate o que se saquen de nuevo a pública subasta con rebaja del diez por ciento de la tasación.

La segunda y ulteriores subastas se anunciarán mandando publicar un sólo edicto y se celebrarán en igual forma que la anterior.

Artículo 571.- Si en las subsecuentes subastas, tampoco hubiere licitadores, el actor podrá pedir o la adjudicación por el precio de la postura legal en la almoneda o que se le entreguen en administración los bienes para aplicar su producto al pago de los intereses y extinción del capital y de las costas.

Artículo 572.- Cualquier liquidación que tenga que hacerse de los gravámenes que afecten a los inmuebles vendidos, gastos de ejecución y demás, se regulará por el juez con un escrito de cada parte y resolución dentro del tercer día la que no admite recurso.

Artículo 573.- Se deroga.

Artículo 574.- Una vez consignado el precio se hará saber al deudor que dentro del tercer día otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibiéndolo que de no hacerlo, el Juez lo hará en su rebeldía y haciéndolo constar así.

Artículo 575.- Otorgada la escritura se darán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue, y se pondrán los bienes a disposición del mismo comprador, dándose las órdenes necesarias, aún la de desocupación de fincas habitadas por el deudor o por terceros que no tuvieren contrato para acreditar el uso de los bienes con arreglo al Código Civil. También se le dará a conocer como dueño a las personas que para el efecto designe.

Artículo 576.- Con el precio se pagará al acreedor hasta donde alcance y si hubiere costas pendientes de liquidar, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlas, hasta que sean aprobadas las que faltaren de pagarse; pero si el ejecutante no formula su liquidación dentro de lo ocho días siguientes al en que se hizo el depósito, a solicitud del ejecutado, podrá el Juez ordenar la devolución.

En el caso de créditos con garantía hipotecaria para adquisición de vivienda que sea susceptible de integrar el Patrimonio de Familia previsto por el Código Civil, se estará a lo siguiente:

Con el precio del remate, se pagarán las prestaciones establecidas en la sentencia a favor del acreedor, dejando el remanente a disposición del deudor, salvo mejor derecho de terceros; y

Cuando el precio del remate no sea suficiente para cubrir las prestaciones establecidas en la sentencia, se pagará al acreedor hasta donde alcance, dando el juez por extinguidas y pagadas en su totalidad las obligaciones del deudor.

Las mismas reglas se seguirán cuando el acreedor acepte recibir el bien inmueble por parte del deudor como dación en pago, previo avalúo por perito designado por el Juez.

Artículo 577.- Si la ejecución se hubiere despachado a instancia de un segundo acreedor hipotecario o de otro, de la misma especie, de ulterior grado, el importe de los créditos hipotecarios preferentes, de que la finca rematada deba responder, se consignará ante el Juzgado correspondiente y el resto se entregará sin dilación al ejecutante, si notoriamente fuere inferior a su crédito o lo cubriere.

Si excediere se le entregarán capital e intereses y las cosas líquidas. El remanente quedará a disposición del deudor a no ser que se hallare retenido judicialmente para el pago de otras deudas.

Artículo 578.- El acreedor que se adjudique la cosa reconocerá a los demás hipotecarios preferentes sus créditos para pagarlos al vencimiento de sus escrituras y entregará al deudor, al contado, lo que resulte libre del precio, después de hecho el pago.

Artículo 579.- Cuando se hubiere seguido la vía de apremio en virtud de títulos al portador, con hipoteca inscrita sobre la finca vendida, si existieren otros títulos de igual derecho, se prorrateará entre todos el valor líquido de la venta, entregando al ejecutante lo que le corresponda y se depositará la parte perteneciente a los demás títulos hasta su cancelación.

Artículo 580.- En los casos a que se refieren los artículos 577 y 579, se mandará cancelar las inscripciones de las hipotecas a que estuviere afecta la finca vendida, expidiéndose para ello mandamiento en que se exprese que el importe de la venta no fue suficiente para cubrir el crédito del ejecutante, y, en

su caso, haberse consignado el importe del crédito del acreedor preferente o el sobrante, si lo hubiere, a disposición de los interesados.

En el caso del artículo 578, si el precio de la venta fuere insuficiente para pagar las hipotecas anteriores y las posteriores, sólo se cancelarán éstas conforme a lo prevenido en la primera parte de este artículo.

Artículo 581.- Cuando conforme a lo prevenido en el artículo 571, el acreedor hubiere optado por la administración de las fincas embargadas, se observarán las siguientes reglas:

I. El Juez mandará que se haga entrega de ellas bajo el correspondiente inventario y que se le dé a conocer a las personas que el mismo acreedor designe;

II. El acreedor y el deudor podrán establecer, por acuerdos particulares, las condiciones y términos de la administración, forma y época de rendir las cuentas. Si así no lo hicieren, se entenderá que las fincas han de ser administradas según la costumbre del lugar, debiendo el acreedor rendir cuentas cada seis meses;

III. Si las fincas fueren rústicas, podrá el deudor intervenir las operaciones de la recolección;

IV. La rendición de cuentas y las diferencias que con motivo de ella surgieren, se substanciarán como se previene para los incidentes;

V. Cuando el ejecutante se haya pagado su crédito, intereses y costas con los productos de las fincas, volverán éstas a poder del ejecutado; y

VI. El acreedor podrá cesar en la administración de la finca, cuando lo crea conveniente, y pedir que continúen los procedimientos de remate con sujeción a este Código, sirviendo de postura legal la misma de la última almoneda celebrada.

Artículo 582.- Si en el contrato se fijó el precio en que una finca hipotecada haya de adjudicarse al acreedor, sin haberse renunciado la subasta, el remate se hará teniéndose como postura legal la que exceda del precio señalado para la adjudicación, y cubra, con lo que se entregue de contado, el valor de la sentencia. Si no hubiere postura legal, se llevará a efecto desde luego la adjudicación en el precio convenido.

Si en el contrato se ha fijado precio a la finca hipotecada, sin convenio expreso sobre la adjudicación al acreedor, no se hará nuevo avalúo y servirá de base para el remate el precio señalado, observándose en su caso lo dispuesto en la parte final del artículo 513.

Artículo 583.- En el remate de bienes muebles se observarán las disposiciones siguientes:

I. Se anunciará su venta por medio de edictos que se publicarán fijándose diariamente, y durante tres días consecutivos, en la puerta del juzgado y en los tableros y sitios de costumbre, a menos que cualquiera de las partes pida que a su costa se haga también la publicación por algún otro medio;

II. Si lo pidieren las partes, podrá dispensarse la publicación y mandar hacerse la venta por medio de comisionista o de casa de comercio que expendan objetos o mercancías similares, debiendo hacerse la realización a los precios corrientes en plaza. Si no se consigue dentro de diez días, el Juzgado autorizará una rebaja de diez por ciento de los precios fijados y así

sucesivamente, cada diez días, hasta lograr la venta. De ésta se deducirán preferentemente los gastos de comisión que serán de cuenta del deudor;

III. Se cuidará que los bienes estén a la vista y si fueren caldos, semillas u objetos semejantes, que se tenga en el juzgado, a disposición de los licitantes, una muestra. En todo caso estarán a la vista los avalúos;

IV. Si en la almoneda no hubiere postores, se adjudicarán al actor, por el importe de la postura legal, los bienes que elija y basten a cubrir su crédito y las costas; si los bienes fueren de tal naturaleza, que la adjudicación no pueda hacerse sino de todos, también podrá pedirla el acreedor, pero deberá exhibir y entregar de contado el resto del precio, cubierto su crédito y las costas;

V. Si el actor no pidiera la adjudicación, se continuarán sacando a remate los bienes con la retasa del diez por ciento, anunciándose la venta, cada vez, por medio de un solo edicto;

VI. Efectuada la venta, se entregarán los bienes al adquirente, luego que exhiba el precio y se le extenderá la factura correspondiente, que firmará el ejecutado o el Juez en su rebeldía. Lo mismo se observará en el caso de la fracción IV de éste artículo; y

VII. En todo lo demás se observarán, en lo conducente, las disposiciones de éste Capítulo.

### **II. 3. Del Juicio Hipotecario.**

Artículo 669.- Se regirá por las presentes reglas todo juicio que tenga por objeto la constitución, ampliación o división y registro de una hipoteca, así como su cancelación, o bien el pago, rescisión, vencimiento anticipado o prelación del crédito que la hipoteca garantice.

Cuando se trate del pago o prelación de un crédito hipotecario, es requisito indispensable que conste en documento debidamente registrado, y que sea de plazo vencido o que pueda exigirse el vencimiento anticipado. Sólo será exigible anticipadamente el crédito con garantía hipotecaria por incumplimiento de obligaciones de carácter económico o de aquellas que incidan en la destrucción o detrimento del bien hipotecado.

La acción de pago por esta vía caduca en un año contado a partir del día siguiente a aquel en que tuvieron lugar los hechos que la originan. Si el actor omite o desvirtúa hechos, la caducidad operará desde el día siguiente de aquellos que debieron originar la acción intentada.

Artículo 670.- Procederá el juicio hipotecario sin necesidad del requisito del registro de la hipoteca, cuando esté registrado el bien hipotecado a nombre del demandado.

Artículo 671.- Presentada la demanda con el instrumento respectivo, si el juez encuentra que se reúnen los requisitos señalados en los artículos anteriores, dispondrá la expedición, y registro de la cédula hipotecaria y el emplazamiento del deudor para que conteste la demanda dentro del término de cinco días.

Artículo 672.- Si en el título con que se ejercita una acción hipotecaria se advierte que hay otros acreedores hipotecarios anteriores, el juez, hasta antes de citación para sentencia, mandará notificarles personalmente la iniciación del juicio para que ejerciten sus derechos conforme a la ley. Si se ignora su domicilio, la notificación se les hará por medio de un edicto que se publicará

por una sola vez en el Boletín Judicial o en el Periódico Oficial "El Estado de Jalisco", así como en otro diario de mayor circulación, a juicio del juez. Dicha notificación no suspenderá la tramitación del juicio y se practicará sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 552 y 553 de este código.

Artículo 673.- Se deroga.

Artículo 674.- La cédula hipotecaria contendrá una relación sucinta del título y concluirá en estos términos: "En virtud de lo expuesto en las constancias que preceden, queda sujeta la finca.....propiedad de..... a juicio hipotecario, lo que se hace saber a las autoridades y al público para que no se practique en la mencionada finca ningún embargo, toma de posesión, diligencia precautoria o cualesquiera otra que entorpezca el curso del presente juicio o viole los derechos en él adquiridos por el C. (nombre del actor)".

Artículo 675.- La cédula hipotecaria se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad correspondiente, a cuyo efecto se expedirá por duplicado copia certificada de la cédula. Una copia quedará en el Registro y la otra, ya registrada, se agregará a los autos.

Artículo 676.- Desde el día de su emplazamiento contrae el deudor la obligación de depositario judicial de la finca hipotecada, de sus frutos y de todos los objetos que con arreglo a la escritura y conforme al Código Civil deban de considerarse como inmovilizados y formando parte de la misma finca, de los cuales se formará inventario para agregarlo a los autos, siempre que lo pida el acreedor, sin perjuicio de lo señalado en el artículo 677.

Artículo 677.- El deudor al momento de contestar la demanda deberá manifestar por escrito si acepta o rechaza la responsabilidad de depositario de la finca hipotecada; de no hacerlo, el juez dará un plazo de cinco días para que manifieste si acepta o no el depósito, apercibiendo al demandado que de no aceptarlo o no hacer manifestación alguna, a petición del actor, se le entregará a éste la tenencia material de la finca o al depositario que nombre.

El plazo señalado en el párrafo anterior se notificará personalmente.

Artículo 678.- Inscrita la cédula hipotecaria no surtirá efecto embargo alguno, toma de posesión, diligencia precautoria o cualquier otra que entorpezca el juicio hipotecario o viole los derechos en él adquiridos por el actor, sino en virtud de sentencia ejecutoriada relativa a la misma finca, debidamente registrada y anterior en fecha a la presentación de la demanda que ha motivado la expedición de la cédula o de la providencia dictada a petición de acreedor de mejor derecho.

Artículo 679.- La inscripción de la cédula hipotecaria produce también efecto de secuestro judicial y se registrá por las disposiciones relativas de este código.

Artículo 680.- El demandado podrá oponerse a la demanda haciendo valer sus defensas y excepciones, las que en ningún caso suspenderán el procedimiento.

La reconvención sólo procederá cuando se funde en el documento base de la acción; en cualquier otro caso se desechará de plano, aplicándose en lo conducente lo previsto en el artículo 273.

Si el demandado no contesta la demanda, a petición del actor, se pronunciará sentencia en el término de diez días. Si al contestar la demanda, el deudor de (sic) allana en forma total a ésta, el juez en la sentencia le concederá un

término de gracia de 90 días naturales para desocupar el inmueble hipotecado. Lo eximirá del pago de gastos y costas que se hubieren originado, lo condenará al pago del principal con intereses pactados, y los intereses moratorios generados desde el incumplimiento de la obligación que derivó en la demanda hasta la fecha de su presentación.

Contestada la demanda o en su caso la reconvenición, o transcurrido el término para ello, el juez de oficio o a petición de parte, concederá un término de cinco días comunes a las partes para que ofrezcan pruebas.

Concluido el término de ofrecimiento de pruebas, el juez admitirá las que procedan debiéndose desahogar en un término de veinte días; si alguna de las pruebas admitidas hubiere de practicarse dentro del territorio nacional y fuera del Estado el término será de hasta treinta días; y de cuarenta y cinco días si hubiere de desahogarse fuera del territorio nacional.

Las audiencias de desahogo de pruebas sólo podrán suspenderse por caso fortuito o fuerza mayor. Concluido el término de desahogo de pruebas se mandarán poner los autos a disposición de las partes para que aleguen lo que a su derecho convenga en el término común de tres días. Dicho acuerdo surtirá efectos de citación para sentencia la que se pronunciará dentro de los diez días siguientes; el mismo término se aplicará para dictar sentencia de segunda instancia.

En cualquier estado del juicio hasta antes de que se cite para sentencia, si el demandado ofrece en pago las prestaciones de plazo vencido incluyendo costas e intereses moratorios, el juez los llamará a una audiencia a fin de que firmen el convenio respectivo, en caso de no llegar a algún convenio en dicha audiencia, el juez en un término de cinco días, determinará si procede el pago ofrecido revalidando el contrato en todos sus términos o si se sigue con el procedimiento. Esta disposición, será aplicable por una sola vez durante la vigencia del contrato hipotecario.

Artículo 680 Bis.- Derogado.

Artículo 681.- La sentencia debe declarar siempre si procede o no la vía hipotecaria y si ha lugar al remate de los bienes sujetos a cédula. Si decide que no procede la vía reservará al actor sus derechos para que los haga valer en la forma correspondiente, mandará desde luego cancelar la cédula hipotecaria y, en su caso, que se devuelva la finca al demandado, ordenando al depositario que rinda cuentas con pago en un término que no exceda de 30 días.

Artículo 682.- En el caso de que en el instrumento dónde conste la hipoteca se encuentre estipulado por el acreedor y el deudor que se le adjudique al primero el inmueble materia de la misma, en el precio que se fije al exigirse la deuda pero no al constituirse la hipoteca, siempre que no afecte derechos de terceros, no habrá lugar a juicio, ni a las almonedas, ni a la venta judicial; pero si habrá avalúo del precio que corresponda a la cosa en el momento de exigirse el pago. La venta se hará de la manera que se hubiere convenido y, a falta de convenio, por medio de corredores. El deudor puede oponerse a la venta alegando las excepciones que tuviese y esta oposición se substanciará en forma de incidente.

## **II. 4. De las Informaciones Ad-Perpetuam.**

Artículo 1051.- Las informaciones Ad-Perpetuam podrán decretarse cuando sólo tenga interés el promovente y se trate:

De justificar algún hecho o acreditar algún derecho;

II. Cuando se pretenda justificar la posesión como medio para acreditar el dominio pleno de un inmueble; y

III. Cuando se trate de comprobar la posesión de un derecho real.

La información se recibirá siempre con citación del Agente de la Procuraduría Social, notificando personalmente el auto inicial al Síndico del Ayuntamiento y al Delegado de Hacienda del municipio en que queden ubicados los bienes o derechos sobre los que verse la información. En los casos de las fracciones I y II, con citación también de los colindantes y del Encargado del Registro de la Propiedad y de la comprensión donde estuviere ubicado el inmueble, y los comprendidos en la fracción III, con audiencia del propietario y de los demás partícipes del derecho real cuando los haya.

Artículo 1052.- El que haya poseído bienes inmuebles por el tiempo y con las condiciones exigidas para prescribirlos, y no tenga título de propiedad o teniéndolo no sea registrable por defectuoso, o ampare superficie diferente a la registrada, si no está en el caso de deducir la acción de usucapión, por no estar inscrita en el Registro la propiedad de los bienes, podrá demostrar ante el juez competente, que ha tenido en esa posesión rindiendo la información testimonial. A su solicitud acompañará precisamente certificado del Registro Público, que demuestre que los bienes no están registrados, que deberá comprender los últimos 10 años. La anterior solicitud deberá contener la descripción precisa del inmueble del que se trata.

La información se recibirá siempre con citación del Agente de la Procuraduría Social, del Registrador de la Propiedad y de los colindantes, y del Síndico del Ayuntamiento del municipio en que estén ubicados los bienes.

Los testigos deben de ser por lo menos tres de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiere.

No se recibirá la información sin que previamente se haya mandado publicar un edicto que deberá contener un extracto de la demanda en el Boletín Judicial o en el Periódico Oficial del Estado, así como en un diario de Mayor circulación, a juicio del juez. También se publicará el edicto fijándolo durante diez días en la puerta del juzgado y en el Ayuntamiento.

Comprobada debidamente la posesión, el juez declarará que el poseedor se ha convertido en propietario en virtud de la prescripción y tal declaración será inscrita en el Registro Público como resolución judicial, y previa protocolización de las diligencias se registrará como título de propiedad.

Artículo 1053.- Tres días después de publicados los edictos a que se refiere el artículo anterior, de lo cual se pondrá constancia en los autos, si no se hubiere presentado el opositor, el Juez señalará día y hora para recibir información testimonial.

Artículo 1054.- Los testigos serán por lo menos tres, de notorio arraigo en el lugar de la ubicación de los bienes a que la información se refiera; el Juez ampliará su examen con las preguntas que estime pertinentes para asegurarse de la veracidad de su dicho y respecto de aquellos testigos que no sean de él conocidos o del Secretario, exigirá la presentación de dos que abonen a cada uno de aquéllos.

El Agente de la Procuraduría Social y las personas con cuya citación se reciba la información, podrán tachar a los testigos por circunstancias que afecten a su credibilidad.

Artículo 1055.- El que tenga una posesión apta para prescribir, de bienes inmuebles no inscritos en el Registro Público, aún antes de que transcurra el tiempo necesario para prescribir, puede registrar su posesión, mediante resolución judicial que dicte el juez competente, ante quien la acredite del modo establecido en el artículo 1052 de éste código.

La información que se rinda para demostrar la posesión se sujetará a lo dispuesto en los párrafos segundo, tercero y cuarto del artículo 1052 de este código.

Las declaraciones de los testigos versarán sobre el hecho de la posesión, sobre los requisitos que deben tener para servir de base a la usucapión, y sobre el origen de la posesión.

El efecto del registro será tener la posesión inscrita como apta para producir una prescripción al concluir el plazo de cinco años, contados desde la fecha del registro.

Artículo 1056.- Si hubiere oposición y se fundare en título debidamente registrado con anterioridad, sin más trámite el Juez declarará sin lugar la información.

Artículo 1057.- No tendrá valor la información cuando se hubiere recibido habiendo juicio pendiente o anunciado, aún cuando se pretenda que se ratifique ante el Juez.

## **II. 5. Del Apeo y Deslinde**

Artículo 1058.- El apeo y deslinde tendrán lugar cuando no se hayan fijado los límites que separan un fundo de otros u otros y cuando hay motivo fundado para creer que no son exactos ya porque naturalmente se hayan confundido, ya porque se hayan destruido las señales que los marcaban, ya porque éstas se hayan colocado en lugar distinto del primitivo.

Artículo 1059.- Tienen derecho de promover el apeo:

- I. El propietario;
- II. El poseedor con título bastante para transferir el dominio; y
- III. El usufructuario.

Artículo 1060.- La petición de apeo deberá contener:

- I. El nombre y posición de la finca que debe deslindarse;
- II. La parte o partes en que el acto deba de ejecutarse;
- III. Los nombres de los colindantes que puedan tener interés en el apeo;
- IV. El sitio donde están y donde deban colocarse las señales; y si éstas no existen, el lugar en donde estuvieron; y
- V. La designación de un perito para que intervenga en el reconocimiento.

Con la solicitud se presentarán los planes y demás documentos que deban servir para la diligencia.

Artículo 1061.- Recibida la promoción la mandará el Juez hacer saber a los colindantes para que dentro de tres días presenten los títulos o documentos de

su posesión, nombren perito si quisieren hacerlo y señalará día, hora y lugar para que dé principio la diligencia de deslinde.

Si fuere necesario identificar alguno o algunos de los puntos de deslinde, los interesados podrán presentar dos testigos de identificación cada uno a la hora de la diligencia.

Artículo 1062.- El día y hora señalados, el Juez, acompañado del Secretario, peritos, testigos de identificación e interesados que asistan al lugar designado para dar principio a la diligencia, la practicará conforme a las reglas siguientes:

I. Verificará el apeo asentándose acta en que constarán todas las observaciones que hicieren los interesados;

II. La diligencia no se suspenderá por virtud de las observaciones, sino en el caso de que alguna persona presente en el acto un documento debidamente registrado que pruebe que el terreno que se trata de deslindar, es de su propiedad;

III. El Juez, al ir demarcando los límites del punto deslindado, otorgará posesión al promovente de la propiedad que quede comprendida dentro de ellos, si ninguno de los colindantes se opusiere o mandará que se le mantenga en la que esté disfrutando;

IV. Si hay oposición de alguno de los colindantes respecto a un punto determinado, por considerar que conforme a sus títulos quede comprendido dentro de los límites de su propiedad, el Tribunal oirá a los testigos de identificación y a los peritos, e invitará a los interesados a que se pongan de acuerdo.

Si esto se lograre se hará constar y se otorgará la posesión según su sentido. Si no se lograre el acuerdo, se abstendrá al Juez de hacer declaración alguna en cuanto a la posesión, respetando en ella a quien la disfrute y mandará reservar sus derechos a los interesados para que los hagan valer en juicio ordinario; y

V. El Juez mandará que se fijen señales con mojoneras convenientes en los puntos deslindados, las que quedarán como límites legales.

Los puntos respecto de los cuales hubiere oposición, no quedarán deslindados ni se fijará en ellos señal alguna, mientras no haya sentencia ejecutoria que resuelva la cuestión, dictada en el juicio correspondiente.

Artículo 1063.- Los gastos del apeo se harán a prorrata por el que lo promueva y los propietarios colindantes; pero el Juez podrá a su arbitrio eximir de la obligación de contribuir a los gastos, a los colindantes que sean notoriamente pobres.

### **III. REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES.-**

#### **III. 1. Reglamento de Desarrollo Urbano.-**

El citado reglamento tiene por objeto la aplicación de los ordenamientos expresados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Los Planes Parciales de Urbanización, así como la regulación y el control de cualquier construcción, explotación de bancos de material, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad privada o de dominio público, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones y anuncios, la preservación del Centro Histórico y Barrios

tradicionales y en general de la imagen urbana. \*(Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara)

### **III. 2. Regularización de acuerdo al Municipio de Zapopan.-**

Es una acción urbanística del municipio con sentido social, en la que se proporciona a los ciudadanos la seguridad legal sobre la propiedad de la tierra y se facilita el contar con servicios como: agua potable, drenaje y alcantarillado, luz y otros.

La regularización es necesaria para tener una certeza jurídica, vivir mejor y entrar a programas de mejoramiento urbano de la colonia, que permitan contar con parques públicos, plazas y calles dignas entre otras cosas, obtener escrituras y dar seguridad patrimonial a las familias, además de que se aumento el valor del terreno en particular.

La Dirección de gestión y Administración de Reservas Territoriales es quien lleva a cabo la regularización de la tierra acuerdo al decreto 20920, publicado en el periódico oficial "El Estado de Jalisco" el 18 de julio de 2005 para la regularización de fraccionamientos o asentamientos irregulares en predios de propiedad privada del Estado de Jalisco. Las personas que pueden solicitar la regularización son los titulares de los lotes o los poseionarios legales de predios que soliciten la inclusión del asentamiento humano irregular al programa de regularización. (Reglamento del municipio de Zapopan, Jal.)

## **IV.- REGLAMENTACIONES VARIAS**

### **IV. 1. Reglamento de Construcciones.-**

---

De acuerdo con el Reglamento de construcciones del municipio de Guadalajara se señalan las siguientes definiciones del tema:

FUSION.- La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes.

SUBDIVISION.- La partición de un predio en dos o más fracciones

En el artículo 92.- se señala que

1.-Para efectos de iniciar cualquier acción urbanística es indispensable el trámite según el caso de lo siguiente:

I.- Dictamen de trazos, usos y destinos; y

II.- Certificado de alineamiento y número oficial

2.- Este trámite, puede implicar la previa inspección en campo del predio a fin de verificar y validar las condiciones del mismo.

Artículo 97.-

No se concede permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones ni de nuevas construcciones, en finca ya existentes que invada el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo, demoliendo la parte de la finca situada dentro de la vía pública y regularizando su situación, en base a la resolución de la Dirección General de Obras Publicas

Artículo 98.-

Las licencias deben solicitarse por escrito en los formatos expedidos por la autoridad municipal y deben estar firmadas por el propietario y por el Perito Urbano de proyecto y Obras cuando se exija, con ello aceptan ser solidariamente responsables de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias en que incurran por transgresiones a este ordenamiento.

Artículo 99.-

Una vez recibida la información del propietario la Dirección General de Obras Publicas, puede almacenarse esta de manera digital con el objeto de agilizar los trámites posteriores.

Artículo 100.-

Una vez que los particulares hayan cubierto los requisitos establecidos por esta General de Obras Publicas, estas licencias pueden ser autorizadas tanto de forma tradicional mediante la firma original de los documentos expedidos o de forma digital.

Artículo 101.-

Toda edificación efectuada con invasión del alineamiento oficial o bien de las limitaciones establecidas en los ordenamientos Urbanos, conocidas como restricciones o servidumbres, deben ser demolidas por el propietario del bien inmueble invasor dentro del plazo que señale la General de Obras Publicas. En

caso de que llegado este plazo no se hiciera esta demolición y liberación de espacios, la General de Obras Publicas efectúa la misma y pasa relación de su costo a la Tesorería Municipal, para que esta proceda coactivamente al cobro que esta hay originado.

Artículo 108.-

1.- La obras que se encuentran terminadas que no tramitaron su licencia, deben obtenerlas para regularizar la situación de las mismas. Para su obtención, el interesado debe llenar los mismos requisitos que para las construcciones nuevas.

Para edificaciones de más de cinco años, en zonas regularizadas y que no cuenten con multas o requerimientos previos, solo pagan derechos de acuerdo a lo que señale la Ley de Ingresos.

2.- En caso de edificaciones menores de cinco años, se pagan derechos, mas las multas correspondientes de acuerdo a la Ley.

Artículo 109.-

Para efectos de conocer la utilización y destino de un predio a urbanizar, es necesario obtener el dictamen de Trazo, Usos y Destinos, el cual debe respetar los ordenamientos urbanos establecidos en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 115.-

1.- Para la autorización de subdivisiones o relotificaciones, es requisito el Dictamen de Trazo, Usos y Destinos específicos, el cual indica la normatividad a la cual debe sujetarse. Una vez aprobado y mediante el pago de los derechos correspondientes se obtiene la resolución jurídica.

## **IV. 2. Reglamento de zonificación del Estado de Jalisco**

### IV. 2. 1. Artículos del reglamento de zonificación

Artículo 1. El presente Reglamento es de observancia general y podrá ser adoptado por los municipios que así lo decidan, de conformidad con los dos últimos párrafos del artículo 132 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

Artículo 2. El Reglamento Estatal de Zonificación tiene por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y procedimientos, para formular la planeación y regulación del ordenamiento territorial en el Estado de Jalisco, señalando el contenido de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, considerando para esto la integración regional, a partir de un sistema de ciudades y la estructura urbana de los diferentes centros de población, que se organizan en un sistema de unidades territoriales. Para tales efectos se establecen:

- I. La estructuración territorial y urbana;
- II. La clasificación general de las áreas y predios;
- III. La definición de los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas;
- IV. La clasificación de los usos y destinos, en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente;
- V. Las normas de control de usos del suelo, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona;

- VI. Las normas de control de densidad de la edificación;
- VII. Las normas para la prevención de siniestros y riesgos de incendio y explosión aplicables según el tipo de utilización del suelo;
- VIII. Las normas a que se sujetarán las transferencias de derechos de desarrollo;
- IX. Las normas a que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural del Estado;
- X. Los requerimientos específicos para la elaboración de los proyectos definitivos de urbanización y de edificación respectivamente;
- XI. Las normas relativas al diseño urbano, a la ingeniería de tránsito y a la ingeniería urbana.
- XII. Los criterios de diseño arquitectónico que se establezcan con relación a la clasificación de géneros relativos a los usos y destinos, para establecer las especificaciones mínimas de dimensiones, instalaciones, iluminación, ventilación y otras necesarias; y
- XIII. La clasificación de peritos que intervendrán en la elaboración del Plan Parcial de Urbanización, el Proyecto Definitivo de Urbanización y los requisitos profesionales que deberán acreditar.

Artículo 3. Para los efectos del presente Reglamento, y de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, se entiende por:

- I. Acción urbanística: la urbanización del suelo comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; los cambios de utilización, las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano;
- II. Alineamiento de la edificación: la delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable;
- III. Áreas de cesión para destinos: las que se determinan en los planes parciales de urbanización o en los proyectos definitivos de urbanización, para proveer los fines públicos que requiera la comunidad;
- IV. Áreas y predios de conservación ecológica: las tierras, aguas y bosques que por sus características de valor científico, ambiental o paisajístico deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia;
- V. Áreas y predios rústicos: las tierras, aguas y bosques que son susceptibles de explotación racional agropecuaria, piscícola, minera o forestal; así como los predios comprendidos en las áreas de reservas de un centro de población, donde no se hayan realizado las obras de urbanización;
- VI. Asentamiento humano: la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran;

- VII. Centro de población: las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables. El centro de población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos; estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoría de urbanos;
- VIII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;
- IX. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos;
- X. Conservación: la acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural de la Entidad que requieren de su preservación. En la conservación del patrimonio cultural, las acciones serán especializadas de mantenimiento y protección, que aseguren la permanencia del bien patrimonial;
- XI. Conurbación: el fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana;
- XII. Corredor urbano: aprovechamiento lineal de la utilización del suelo, asociando la jerarquía vial con la intensidad del uso del suelo;
- XIII. Crecimiento: la expansión de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; y la expansión de los límites de los centros de población para integrar áreas de reservas o de conservación;
- XIV. Densidad de la edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado;
- XV. Densidad máxima: concentración máxima de habitantes o viviendas permitidas en una superficie determinada del centro de población; en este Reglamento se aplica sobre hectárea bruta de terreno de predios rústicos o áreas de reserva urbana;
- XVI. Dependencia Municipal: la dependencia técnica y administrativa que señale el Gobierno Municipal, competente para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos previstos en las fracciones XIX a XXVI del artículo 12 y demás disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano;
- XVII. Desarrollo regional: el aprovechamiento óptimo de las potencialidades de una región mediante el proceso de crecimiento económico y evolución social en un territorio determinado, donde se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales;

XVIII. Desarrollo urbano: el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos; implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos;

XIX. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;

XX. Determinación de usos, destinos y reservas: son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos;

XXI. Equipamiento: los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional (cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso);

XXII. Expansión urbana: el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en su uso y destinos específicos, modificando la utilización y en su caso el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la expansión urbana;

XXIII. Fundación: el establecimiento de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en las áreas que se determinen como provisiones mediante decreto del Congreso del Estado;

XXIV. Índice de edificación: la unidad de medida que sirve para conocer cuantas viviendas o unidades privativas pueden ser edificadas dentro de un mismo predio o lote en las zonas habitacionales;

XXV. Ley: la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;

XXVI. Lote: fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado;

XXVII. Mejoramiento: la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de la tenencia de la tierra urbana;

XXVIII. Modo de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana;

XXIX. Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio, para permitir su uso o destino;

XXX. Obras de infraestructura básica: las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales y áreas que integran el centro

- de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones;
- XXXI. Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial pública, necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado; o bien en el suelo urbanizado para conservarlo o mejorarlo para la misma utilización; o permitir el desempeño de otros usos y destinos en el asentamiento humano;
- XXXII. Ordenamiento de los centros de población: el conjunto de dispositivos que tienden a lograr el desarrollo físico integral de los mismos, mediante la armónica relación y jerarquización de sus elementos;
- XXXIII. Planeación y programación de los centros de población: el conjunto de actividades tendientes a lograr de una manera racional, los satisfactores indispensables para el buen funcionamiento de los mismos;
- XXXIV. Predios rústicos intra-urbanos: se consideran aquellas superficies de terreno, comprendidos dentro de las áreas urbanizadas que no han sido incorporados al municipio, en los términos de la Ley;
- XXXV. Propiedad social: las tierras comunales; y las dotadas a los núcleos de población ejidal o del régimen ejidal conforme las disposiciones de la Ley Agraria, mismas que se dividen en tierras para el asentamiento humano, de uso común y parceladas;
- XXXVI. Provisiones: las áreas que serán utilizadas para la fundación de un centro de población;
- XXXVII. Reglamento: el Reglamento Estatal de Zonificación;
- XXXVIII. Regulación de los centros de población: la práctica sistemática mediante la aplicación de medidas, para llevar a buen efecto la evolución de los centros de población, según los modelos que previamente se definan;
- XXXIX. Relotificación: el cambio en la distribución o dimensiones de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad;
- XL. Renovación urbana: la transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana;
- XLI. Reservas: áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento;
- XLII. Reservas territoriales: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integren al dominio privado de la Federación, el Estado o los Municipios;
- XLIII. Restricción frontal: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo;
- XLIV. Restricción lateral: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio

permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización;

XLV. Restricción posterior: la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior;

XLVI. Secretaría: la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano;

XLVII. Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente;

XLVIII. Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalará para establecer las correspondientes provisiones y reservas;

XLIX. Suelo urbanizado: aquel donde se ejecutaron las obras de urbanización autorizadas por la Dependencia Municipal;

L. Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante;

LI. Unidad Privativa: el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condómino, para efecto de este Reglamento es equivalente al índice de edificación;

LII. Urbanización: el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento;

LIII. Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo;

LIV. Utilización del suelo: la conjunción de Usos y Destinos del suelo;

LV. Zona: el aprovechamiento predominante de los usos o destinos;

LVI. Zona conurbada o de conurbación: es el área que se determina mediante los límites establecidos en el convenio aprobado por el Congreso del Estado, en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población integrados en una unidad urbana, como se dispone en la fracción VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

LVII. Zona mixta: mezcla de las diferentes zonas y usos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles.

Artículo 4. Toda acción en áreas y predios que lleve al cambio de suelo rústico a urbanizado, o en el suelo urbanizado al cambio en su utilización; las subdivisiones de terrenos y fincas; así como todas las obras de urbanización y edificación que se realicen en la Entidad, de conformidad con las disposiciones del Título Quinto de la Ley, quedan sujetas a cumplir con lo estipulado en el presente Reglamento, siempre y cuando se den los supuestos de los dos

últimos párrafos del artículo 132 de la Ley, independientemente del régimen de propiedad en que se ejecuten.

Artículo 5. Los Ayuntamientos al formular la zonificación de los centros de población a fin de determinar reservas, usos y destinos aplicarán las disposiciones del artículo 132 de la Ley. Los Ayuntamientos podrán establecer normas específicas cuando así se requieran, conforme las condiciones de su territorio y el desarrollo del asentamiento humano, observando las disposiciones de la Ley y los convenios de coordinación celebrados conforme los planes y programas nacional, estatal y regional de desarrollo urbano.

Artículo 6. Cuando alguna disposición establecida en este Reglamento concorra con cualquier otro ordenamiento legal que regule sobre la misma materia, se aplicará la reglamentación más restrictiva o la que señale más altas normas de control.

Artículo 7. Para la aplicación de las normas y lineamientos que se establecen en el presente Reglamento se observarán las siguientes consideraciones:

I. En las áreas de reserva urbana se aplicarán estrictamente las normas de control de densidad de la edificación, así como las normas de control para la urbanización;

II. En las áreas urbanizadas donde se pretenda llevar a cabo acciones urbanísticas prevalecerán normas de control de densidad de la edificación y de urbanización del contexto, con el objeto de conservar la imagen urbana existente. Las normas deberán señalarse en los planes parciales de desarrollo urbano; y

III. Las acciones de renovación urbana observarán las mismas reglas de la fracción anterior.

Para la aplicación de las normas se tendrá especial cuidado y manejo en aquellas localidades que por sus características históricas, culturales, fisonómicas y paisajísticas requieren un tratamiento especial, pudiendo las autoridades municipales correspondientes expedir normas específicas como complemento a este Reglamento, de conformidad con lo establecido en el artículo 5 de este Reglamento.

Artículo 8. Para los efectos de la elaboración de los planes parciales de urbanización a los que hace referencia el Título Segundo, Capítulo VI de la Ley, la delimitación del área de estudio y de aplicación, respectivamente, se determinará conforme a los siguientes criterios:

I. Delimitación del Área de Estudio: corresponde a la zona geográfica de influencia que tiene el predio en el que se pretende llevar a cabo una acción urbanística, esta área debe quedar comprendida en los planos de diagnóstico que se presenten como parte del anexo gráfico del Plan Parcial de Urbanización propuesto. La descripción del polígono del área de estudio deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática – Cuadrícula Universal Transversa de Mercator), determinándose de la siguiente manera:

a) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional, la delimitación se deberá referir por lo menos a la superficie de la unidad de menor jerarquía de las unidades territoriales que integran los centros de población según se indica en el artículo 11 de este Reglamento;

b) Tratándose de acciones urbanísticas para uso habitacional de densidad mínima y baja, la delimitación del área de estudio será en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, dentro de las cuales deberá estar contenida la totalidad del predio a desarrollar;

c) Tratándose de acciones urbanísticas para uso no habitacional la delimitación del área de estudio deberá de referirse en función a las vialidades próximas de mayor jerarquía, que estén establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano del centro de población o, en su caso, en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, incluyendo los predios alojados frente a las mismas, y de las infraestructuras a las que deberán conectarse, dentro de las cuales estará contenida la totalidad del predio a desarrollar;

d) Tratándose de acciones urbanísticas que se pretendan desarrollar fuera de los límites del centro de población, como se establece en el artículo 199 de la Ley, la delimitación del área de estudio será utilizando las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM, o los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y, en su caso, la combinación de estos; y

e) En el caso de las instalaciones de riesgo, será en función de la zona de impacto, conforme a los criterios que establezca la autoridad municipal, en coordinación con las dependencias e instituciones competentes en la materia.

II. Delimitación del área de aplicación: corresponde al polígono en que se llevará a cabo la acción urbanística y sobre el cual se establecerá la determinación de usos y destinos y normas de control de la urbanización y edificación para regular el aprovechamiento de áreas y predios. La descripción del polígono del área de aplicación deberá de hacerse con toda precisión, utilizando como referencia los elementos naturales, artificiales y político-administrativos que lo circunden y las coordenadas del sistema geográfico nacional INEGI-UTM.

Artículo 11. La Estructura Urbana está conformada por los siguientes sistemas:

I. Sistema de Unidades Urbanas. Este sistema tiene por objeto ordenar el espacio urbano en los centros de población, a través de un conjunto de unidades jerarquizadas, con las cuales se pretende conservar el sentido de identidad y escala humana de los mismos.

Categoría de Unidades Urbanas. Considerando la interrelación de los sistemas enunciados en las fracciones I y II del artículo 9 de este Reglamento, se describen las categorías de las Unidades Urbanas con relación a sus niveles de servicio:

a) Unidad Vecinal. Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 2,500 a 5,000 habitantes o 10 hectáreas;

b) Unidad Barrial. Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial;

c) Distrito Urbano. Es la unidad territorial urbana con un rango de población de 75,000 a 150,000 habitantes, que se integra generalmente a partir de cuatro unidades barriales en torno a un sub-centro urbano;

d) Centro Urbano. Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios regionales.

Los rangos de número de habitantes señalados para cada una de las Unidades Urbanas son indicativos de manera aproximada, debiendo adecuarse a las condiciones particulares de cada una de las mismas.

II. Sistema Vial. Este sistema tiene por objeto establecer la jerarquía de las diferentes vialidades que interconectan el conjunto de unidades territoriales urbanas, permitiendo la circulación de las personas y bienes en los centros de población y cuyas características se describen en el Título Quinto, "Normas de Vialidad" de este Reglamento.

Artículo 15. Con el objeto de integrar adecuadamente las unidades que conforman la estructura urbana, las acciones urbanísticas de uso habitacional que se pretendan desarrollar bajo la figura del condominio y que excedan a 10 hectáreas, deberán contar con vialidad pública de tipo colectora o colectora menor, según sea el caso, además de observar las continuidades viales que se determinen o los diferentes planes y programas de desarrollo urbano. Para las acciones urbanísticas no habitacionales las superficies de las unidades territoriales se determinarán sobre la base de la estructura vial que se determinen en los planes de desarrollo urbano de cada centro de población.

En aquellos lugares en que por las características naturales, y que el Plan Parcial de Urbanización respectivo demuestre la necesidad de unidades urbanas de mayor dimensión a las comentadas con anterioridad, éstas podrán tener un incremento del veinte por ciento, siempre que éstas no afecten la estructura vial, determinada en los diferentes Planes y Programas de Desarrollo Urbano, debiendo en todo momento lograr la continuidad urbana del centro de población;

Quedan excluidas de las disposiciones señaladas en el párrafo anterior, las zonas Forestales (F), Piscícolas (P), Metalúrgicas (M), Actividades Extractivas (AE) y Agropecuarias (AG).

Artículo 18. La Dependencia Municipal al expedir el dictamen de usos y destinos, así como el dictamen de trazo, uso y destinos específicos previstos en el artículo 176 de la Ley, deberá estipular con claridad la clasificación de áreas en el predio en cuestión, indicando en los casos que proceda el control institucional, que la propia Dependencia tramitará en un plazo no mayor de una semana, los dictámenes específicos y lineamientos a respetar, cuando esto sea requisito por la índole ambiental del mencionado predio.

Artículo 19. En caso de que las instituciones especializadas requieran de estudios específicos o información adicional, la Dependencia Municipal lo solicitará al interesado y los remitirá a las mismas.

Artículo 20. Una vez obtenidos los criterios de control y manejo ambiental de parte de las instituciones especializadas, la Dependencia Municipal los tomará

en cuenta para elaborar el dictamen de que se trate y lo hará llegar al interesado, para poder continuar con los trámites antes mencionados.

En tanto las dependencias federales o estatales no expidan los dictámenes y lineamientos que precisen las afectaciones del predio, no deberá continuar el procedimiento de autorización municipal, quedando suspendidos los plazos previstos en la Ley.

#### IV. 2. 2. Consideraciones generales para la reglamentación de Zonas.

Artículo 29. Las zonas que se reglamentan en este capítulo y en los capítulos del VII al XVI de este Título, se observarán las siguientes consideraciones generales para su aplicación, además de las que se establecen para cada una de ellas en lo particular.

Artículo 30. En cada una de las zonas deberán ubicarse exclusivamente los usos o destinos bajo las siguientes categorías.

I. Uso o destino predominante: el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

II. Uso o destino compatible: el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

Los usos compatibles no deberán ser mayores al 25% del total de los lotes en zonas habitacionales y del 40% en los demás tipos de zonas, pudiendo estar dispersos o concentrados conforme se determine en los planes parciales de urbanización y/o proyecto definitivo.

Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona (cuadro 3).

III. Uso o destino condicionado: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

En los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano, se deberá consignar aquellas zonas en las cuales se excluyen los usos compatibles y condicionados que se establecen para las diferentes zonas. Dicha exclusión obedecerá a los resultados del proceso de la consulta pública o de las políticas de consolidación para la zona en cuestión.

Artículo 31. Los de usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada.

Artículo 32. Los límites de las zonas que se establecen en los Planos de Zonificación se interpretarán según las siguientes disposiciones:

I. Cuando una línea divisoria de zona se señale dentro de una calle o vía pública existente o en proyecto, deberá coincidir con el eje de la calle;

II. Cuando una línea divisoria de zona se señale siguiendo límites de lotes o predios existentes o en proyecto, deberá coincidir precisamente con esos límites;

III. Cuando una línea divisoria de zona se señale por el medio de las manzanas existentes o en proyecto, corriendo en forma paralela a la dimensión más larga, el límite se considerará precisamente al centro de la manzana, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación específica del Plan Parcial;

IV. Cuando una línea divisoria de zona se señale a través de las manzanas corriendo en forma paralela a su dimensión más corta, o cabecera de manzana, el límite se determinará en función del fondo de los lotes que predominen en la misma, a menos que se especifique una dimensión precisa en la reglamentación del Plan Parcial;

V. Cuando una división de zonas se determine por una calle en proyecto, el trazo de la calle deberá corresponder a lo señalado en el Plan Parcial. Cuando la calle se establece sobre veredas, caminos o derechos de paso existentes, el límite será el eje rectificado de estas vías; y

VI. En los Planes de Desarrollo Urbano de centro de población, se deberán delimitar las unidades territoriales barriales, considerando la población máxima de habitantes en cada una de ellas, de acuerdo a la potencialidad que tengan las diferentes zonas, así como el equipamiento requerido para la atención de las necesidades básicas de la misma.

Artículo 33. Cuando en los Planos de Zonificación los límites de zonas dividan un predio, el propietario podrá optar entre:

I. Mantener los tipos de zonas determinados.

II. Elegir cualquiera de los tipos de zonas determinados, debiendo sujetarse a lo siguiente:

a) Respetar la estructura vial determinada en el Plan de Desarrollo Urbano correspondiente.

b) Los accesos y salidas vehiculares gravitarán sobre las vialidades de mayor jerarquía en caso de que se elija alguno de los usos determinados para el frente del predio hacia esta vialidad.

c) En su caso que se garanticen las franjas de amortiguamiento con los usos incompatibles existentes y/o determinados.

Artículo 35. En las áreas de reserva urbana la aplicación de las normas de control de la edificación y urbanización que se establecen para cada una de las zonas, será de manera estricta conforme las siguientes condiciones.

I. Las densidades máximas de vivienda señaladas para las zonas habitacionales son indicativas, quedando supeditadas al cumplimiento de los demás lineamientos establecidos en este Reglamento, especialmente los relativos a superficies mínimas de lotes, coeficientes, áreas de cesión para destinos y lineamientos de ingeniería vial;

II. Para determinar el número de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado para la zona específica;

III. Las superficies mínimas de lotes por cada tipo de zona implican que no se permitirán subdivisiones en fracciones menores;

IV. Cuando no se especifiquen diferencias, el frente mínimo del lote se aplicará tanto a lotes con acceso a través de la vía pública como a lotes con frente a áreas comunes;

V. En lo relativo a la superficie máxima construida se permitirá, además de la que resulte de la aplicación del coeficiente de utilización del suelo, una adición en el último nivel para servicios complementarios, que ocupe como máximo una superficie no mayor al 40 por ciento del área de azotea o último nivel;

VI. En las colindancias posteriores, la edificación se sujetará a los siguientes lineamientos:

a) A una distancia del límite de propiedad determinada por la dimensión especificada como restricción posterior, sólo se permitirá edificar a una altura máxima que se determine para cada tipo de zona, excepto las zonas habitacionales en las que se permitirá hasta tres metros incluyendo las bardas perimetrales. Esta superficie podrá ser parcial o totalmente cubierta. Las dimensiones de los patios interiores o áreas jardinadas, cualquiera que sea su posición, se regirán por lo especificado en el Título Segundo de este Reglamento.

b) La altura de las edificaciones hacia la colindancia posterior a partir de la azotea de la planta baja, deberá retirarse a una distancia de tres metros, contados del límite de la colindancia posterior; a partir de la azotea del segundo nivel se incrementará un metro más de distancia tomando como referencia la distancia establecida para el primer nivel o planta baja, guardando esta proporción y referencia por cada piso que se agregue;

c) Cuando se construyan edificaciones de conjuntos, las cuales se adosan total o parcialmente por su colindancia posterior, sin implicar pérdida de asoleamiento, iluminación, ventilación y privacidad de los espacios habitables, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en aquella parte en la que se adosan las edificaciones;

d) Cuando se trate de edificaciones en lotes cabeceros que colindan por su parte posterior, en forma perpendicular, con linderos laterales de los predios contiguos, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto en la parte adyacente con la edificación vecina no sujeta a restricción posterior; y

e) Cuando se construya una nueva edificación, colindando por su parte posterior con una edificación existente que no tiene restricción posterior, las restricciones especificadas en los incisos a) y b) quedarán sin efecto para la nueva edificación.

Artículo 36. Para efecto de normar las acciones urbanísticas que se pretendan realizar en las diferentes zonas que se establecen en los capítulos del VII al XVI del presente Título de este Reglamento, además de los conceptos establecidos en el artículo 3, se entiende por:

I. Altura máxima. Es la resultante de aplicar los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo o de la que se determine en el plan parcial de desarrollo urbano correspondiente;

II. Cajón de estacionamiento. Es el espacio para la detención momentánea o temporal de vehículos ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones;

III. Frente mínimo de lote: la distancia frontal en metros lineales que deberá respetar un lote o unidad privativa;

IV. Superficie máxima del lote: la superficie máxima en metros cuadrados de un lote o unidad privativa que se deberá de respetar para determinada zona; y

V. Superficie mínima del lote: la superficie mínima en metros cuadrados de un lote o unidad privativa que se deberá de respetar para determinada zona.

Artículo 53. El uso habitacional por sus relaciones de propiedad y forma de edificar se define en las siguientes modalidades:

I. Habitacional jardín: el uso habitacional que puede desarrollarse, en función de necesidades ecológicas, resultantes de aspectos naturales propios del lugar.

II. Habitacional Unifamiliar: una casa habitación por familia en un lote individual;

III. Habitacional Plurifamiliar Horizontal: viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica que pueden ser aisladas, adosadas o superpuestas, estas últimas en un número no mayor a dos unidades; y

IV. Habitacional Plurifamiliar Vertical: viviendas o departamentos agrupados en edificios cuyas unidades están superpuestas, en un número mayor a dos unidades.

Las modalidades señaladas en las fracciones II, III y IV a su vez están clasificadas en densidad mínima, baja, media y alta.

Artículo 54. En las zonas habitacionales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

Cuadro 9 HABITACIONAL				
DENTRO DEL LIMITE DEL CENTRO DE POBLACION				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
HJ	HABITACIONAL JARDIN	Habitación.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	HABITACION JARDIN. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
H1-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MINIMA	Habitación.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	HABITACION UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MINIMA	Habitación.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACION UNIFAMILIAR. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.

H1-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MINIMA	Habitación.	<input type="checkbox"/> HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. <input type="checkbox"/> HABITACIONAL UNIFAMILIAR. <input type="checkbox"/> HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. <input type="checkbox"/> ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. <input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO VECINAL. <input type="checkbox"/> SERVICIOS VECINALES. <input type="checkbox"/> COMERCIO VECINAL.
H2-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD BAJA	Habitación.	<input type="checkbox"/> HABITACION UNIFAMILIAR. <input type="checkbox"/> ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. <input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO VECINAL. <input type="checkbox"/> SERVICIOS VECINALES. <input type="checkbox"/> COMERCIO VECINAL. <input type="checkbox"/> MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD BAJA	Habitación.	<input type="checkbox"/> HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. <input type="checkbox"/> HABITACION UNIFAMILIAR. <input type="checkbox"/> ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. <input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO VECINAL. <input type="checkbox"/> SERVICIOS VECINALES. <input type="checkbox"/> COMERCIO VECINAL. <input type="checkbox"/> MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H2-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD BAJA	Habitación.	<input type="checkbox"/> HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. <input type="checkbox"/> HABITACIONAL UNIFAMILIAR. <input type="checkbox"/> HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. <input type="checkbox"/> ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. <input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO VECINAL. <input type="checkbox"/> SERVICIOS VECINALES. <input type="checkbox"/> COMERCIO VECINAL.
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS <input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO			

Cuadro 9 HABITACIONAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H3-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD MEDIA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACION UNIFAMILIAR. TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.

H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD MEDIA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL HABITACION UNIFAMILIAR. TURISTICO HOTELERO DENSIDAD MEDIA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H3-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD MEDIA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.
H4-U	HABITACIONAL UNIFAMILIAR DENSIDAD ALTA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACION UNIFAMILIAR. TURISTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS <input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Cuadro 9 HABITACIONAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL DENSIDAD ALTA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACION UNIFAMILIAR. TURISTICO HOTELERO DENSIDAD ALTA. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL. MANUFACTURAS DOMICILIARIAS.
H4-V	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL DENSIDAD ALTA	Habitación.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL. HABITACIONAL UNIFAMILIAR. HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. EQUIPAMIENTO VECINAL. SERVICIOS VECINALES. COMERCIO VECINAL.

Artículo 56. Cuando las edificaciones que se construyan en zonas habitacional jardín (HJ), se constituyan en régimen condominal en alguna de las modalidades señaladas en las fracciones III y IV del artículo 53 de este Reglamento, se podrán agrupar las viviendas y sus instalaciones, quedando sin efecto la superficie mínima de lote, pero se deberá respetar la densidad de viviendas y habitantes por hectárea, y las superficies libres quedarán determinadas exclusivamente como espacios verdes y abiertos para garantizar su conservación.

Artículo 57. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad mínima unifamiliar, tipo H1-U, plurifamiliar horizontal, tipo H1-H y plurifamiliar vertical, tipo H1-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

<b>Cuadro 11 HABITACIONAL DENSIDAD MINIMA H1</b>			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H1-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H1-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H1-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	50	75	100
Densidad máxima de viviendas/ ha.	10	15	20
Superficie mínima de lote	600 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>	1200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros	20 metros	40 metros
Índice de edificación	600 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.4	0.4	0.4
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	0.8	0.8	1.2
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	4	4 *	4*
Restricción frontal	5 metros **	5 metros **	5 metros **
% jardinado en la restricción frontal.	60%	50%	50%
Restricciones laterales	2.50 metros	2.50 metros	2.50 metros
Restricción posterior	3 metros	3 metros	3 metros

Modo de edificación	Abierto	Abierto	Abierto
<p>R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.</p> <p>* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.</p> <p>** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.</p>			

Artículo 58. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad baja unifamiliar tipo H2-U, plurifamiliar horizontal, tipo H2-H y plurifamiliar vertical, tipo H2-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

Cuadro12 HABITACIONAL DENSIDAD BAJA H2			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H2-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H2-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H2-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	95	115	140
Densidad máxima de viviendas/ ha.	19	23	28
Superficie mínima de lote	300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	800 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	10 metros	10 metros	20 metros
Índice de edificación	300 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.6	0.6	0.6
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.2	1.2	1.8
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	3	3 *	3 *
Restricción frontal	5 metros	5 metros **	5 metros **
% jardinado en la restricción frontal.	50%	40%	40%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros	3 metros	3 metros
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto Semiabierto Semicerrado

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 m de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

\*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

\*\*\* Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

**Artículo 59.** Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad media unifamiliar tipo H3-U, plurifamiliar horizontal, tipo H3-H y plurifamiliar vertical, tipo H3-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establece en la siguiente tabla:

<b>Cuadro13 HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA H3</b>			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H3-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H3-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H3-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	195	210	270
Densidad máxima de viviendas/ ha.	39	42	54
Superficie mínima de lote	140 m <sup>2</sup>	260 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	8 metros	8 metros	16 metros
Índice de edificación	140 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.7	0.7	0.7
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.4	1.4	2.1
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	2	2 *	2 *
Restricción frontal	3 metros	3 metros **	3 metros **
% jardinado en la restricción frontal.	40%	30%	30%
Restricciones laterales	***	***	***
Restricción posterior	3 metros	3 metros	3 metros
Modo de edificación	Semicerrado	Semicerrado	Abierto, Semiabierto, Semicerrado

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

\*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

\*\*\*Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

Artículo 60. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de habitación densidad alta unifamiliar tipo H4-U, plurifamiliar horizontal, tipo H4-H y plurifamiliar vertical, tipo H4-V, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla y demás consideraciones:

<b>Cuadro14 HABITACIONAL DENSIDAD ALTA H4</b>			
	HABITACIONAL UNIFAMILIAR H4-U	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL H4-H	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL H4-V
Densidad máxima de habitantes/ ha.	290	435	520
Densidad máxima de viviendas/ ha.	58	87	104
Superficie mínima de lote	90 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	6 metros	8 metros	12 metros
Índice de edificación	90 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
Coefficiente de Ocupación del Suelo (C. O. S.)	0.8	0.8	0.8
Coefficiente de Utilización del Suelo (C. U. S.)	1.6	1.6	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R
Cajones de estacionamiento por vivienda	1	1 *	1 *
Restricción frontal	2 metros**	2 metros **	2 metros **
% jardinado en la restricción frontal.	30%	20%***	20%
Restricciones laterales	****	****	****
Restricción posterior	3 metros	3 metros	3 metros
Modo de edificación	Cerrado Semicerrado	Cerrado Semicerrado	Variable

- R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.
- \* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición  
 No incluye, estacionamiento para visitantes.
- \*\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.
- \*\*\* Este porcentaje podrá incluir el ingreso a la vivienda.
- \*\*\*\* Las restricciones laterales quedan sujetas a las particularidades de la zona específica.

Artículo 61. Cuando la autoridad municipal lo autorice, para fomentar la construcción de vivienda social, el tipo de zona habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta, tipo H4-H, podrá ser manejado como unifamiliar, es decir, considerando lotes individuales con una superficie mínima de 60 metros cuadrados y un frente mínimo de 4 metros en todos los casos, siempre y cuando reúnan las siguientes condiciones:

Solo se permitirán para conjuntos habitacionales cuando se realicen en forma integral las obras de urbanización y obras de edificación;

No se permitirán muros medianeros y las instalaciones de agua potable, drenaje deberán ser independientes por cada unidad de vivienda;

Para su autorización deben presentarse tanto el proyecto de urbanización como el proyecto de edificación;

La superficie mínima a desarrollar será de 10,000 metros cuadrados en áreas de reserva urbana y acciones de expansión urbana, y de 3,900 metros cuadrados en áreas de renovación urbana, o programas de saturación urbana en lunares urbanos y corazones de manzana;

No se permitirá la venta de lotes sin edificación;

Deberán cumplir con todos los lineamientos señalados en la tabla de normas de control de la edificación del artículo 60 de este Reglamento para zonas H4-H, exceptuando los relativos a superficie y frente mínimo del lote de la zona;

Las áreas de cesión para destinos serán calculadas en base a lo establecido en capítulo XVII de éste Título áreas de cesión para destinos para las zonas H4-H; y

Que las vialidades de acceso a las viviendas sean públicas.

## CAPITULO X

### Reglamentación de zonas mixtas

Artículo 62. Las zonas mixtas es la mezcla de los diferentes usos y actividades que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias o compatibles y, se generan a través de corredores urbanos y en parte o en la totalidad de las unidades territoriales según, se defina en los planes o programas correspondientes. Por su nivel de servicio se clasifican en:

Mixto barrial: las zonas donde la habitación es predominante pero compatible con otros usos comerciales y de servicios barriales. Generalmente se constituyen alrededor de los centros de barrio, o en corredores barriales;

Cuadro15 ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS

MB MB1 MB2 MB3 MB4	MIXTO BARRIAL INTENSIDAD MINIMA INTENSIDAD BAJA INTENSIDAD MEDIA INTENSIDAD ALTA	HABITACIONAL UNIFAMILIAR HABITACIONAL HORIZONTAL HABITACIONAL VERTICAL SERVICIOS VECINALES TURISTICO HOTELERO SERVICIOS BARRIALES COMERCIO VECINAL COMERCIO BARRIAL MANUFACTURAS MENORES EQUIPAMIENTO VECINAL EQUIPAMIENTO BARRIAL ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES
MD MD1 MD2 MD3 MD4 MD5	MIXTO DISTRITAL INTENSIDAD MINIMA INTENSIDAD BAJA INTENSIDAD MEDIA INTENSIDAD ALTA INTENSIDAD MAXIMA	HABITACIONAL UNIFAMILIAR HABITACIONAL HORIZONTAL HABITACIONAL VERTICAL TURISTICO HOTELERO SERVICIOS VECINALES SERVICIOS BARRIALES SERVICIOS DISTRITALES COMERCIO VECINAL COMERCIO BARRIAL COMERCIO DISTRITAL MANUFACTURAS MENORES MANUFACTURAS DOMICILIARIAS EQUIPAMIENTO VECINAL EQUIPAMIENTO BARRIAL EQUIPAMIENTO DISTRITAL ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES
MC MC1 MC2 MC3 MC4 MC5	MIXTO CENTRAL INTENSIDAD MINIMA INTENSIDAD BAJA INTENSIDAD MEDIA INTENSIDAD ALTA INTENSIDAD MAXIMA	HABITACIONAL UNIFAMILIAR HABITACIONAL HORIZONTAL HABITACIONAL VERTICAL TURISTICO HOTELERO SERVICIOS VECINALES SERVICIOS BARRIALES SERVICIOS DISTRITALES SERVICIOS CENTRALES COMERCIO VECINAL COMERCIO BARRIAL COMERCIO DISTRITAL COMERCIO CENTRAL MANUFACTURAS MENORES MANUFACTURAS DOMICILIARIAS EQUIPAMIENTO VECINAL EQUIPAMIENTO BARRIAL EQUIPAMIENTO DISTRITAL EQUIPAMIENTO CENTRAL ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES

Mixto distrital: las zonas donde la habitación coexiste en forma equilibrada con usos comerciales y de servicios cuya zona de influencia es un distrito urbano, o el conjunto de varios barrios. Generalmente se constituyen alrededor de los subcentros urbanos o en corredores urbanos distritales, siendo

adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de trabajo de baja incidencia en el medio ambiente;

Mixto central: las zonas donde la habitación deja de ser predominante, mezclándose con usos comerciales y de servicios de carácter urbano general, que sirven a la totalidad o a un amplio sector del centro de población. Generalmente se constituyen alrededor de los centros o subcentros urbanos, o en corredores centrales, donde por razones de impacto en la imagen urbana, deben excluirse los usos comerciales y de servicios de mayor impacto; y

Mixto Regional: las zonas donde la habitación queda excluida, dado que las actividades que se ubican tienen un alcance e impacto que rebasa el propio centro de población, generalmente se constituyen en corredores del sistema vial primario.

Cada uno de estos tipos, con excepción del mixto regional, se subdividen a su vez en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo éstos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta, además, los tipos mixto distrital y mixto central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima.

Artículo 63. Aquellas localidades que por su categoría concentran una diversidad de usos de suelo, que por la escala no pueden precisarse en los planes de desarrollo urbano de centros de población, podrán utilizar la técnica de consignar “zonas mixtas” en los esquemas de ordenamiento de dichos planes, debiendo desglosar detalladamente tales usos y compatibilidades en los planes parciales de desarrollo urbano y de urbanización.

Artículo 64. Dada la diversidad de mezclas de usos y destinos que conforman las zonas mixtas, los lineamientos para las normas de control de la edificación y urbanización corresponderá a la reglamentación de la zona del uso o destino específico que se establece en el presente Reglamento, considerando la similitud del nivel de servicio, densidad e intensidad que corresponda a la zona mixta en que se localice.

Los grupos de usos y destinos permitidos en las zonas mixtas son los que se describen a continuación en la siguiente tabla:

Cuadro 15 ZONAS MIXTAS		
CLAVE	ZONA	USOS
MR	MIXTO REGIONAL	TURISTICO HOTELERO SERVICIOS BARRIALES SERVICIOS DISTRITALES SERVICIOS CENTRALES SERVICIOS REGIONALES COMERCIO BARRIAL COMERCIO DISTRITAL COMERCIO CENTRAL COMERCIO REGIONAL INDUSTRIA LIGERA Y DE RIESGO BAJO INDUSTRIA MEDIANA Y DE RIESGO MEDIO INDUSTRIA PESADA Y DE RIESGO ALTO EQUIPAMIENTO BARRIAL EQUIPAMIENTO DISTRITAL EQUIPAMIENTO CENTRAL

		ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES
--	--	---

## CAPITULO XI

### Reglamentación de zonas comerciales

Artículo 65. La reglamentación de las zonas comerciales tiene la finalidad de promover las siguientes acciones:

Dotar al centro de población de las superficies necesarias y en la localización adecuada para el desempeño de las funciones comerciales, para el desarrollo de la comunidad, tanto por ser fuentes de trabajo como por ser satisfactores de necesidades de la propia comunidad;

Proteger tanto a las instalaciones comerciales como a las zonas habitacionales cercanas, contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos negativos, regulando la intensidad de uso de los locales comerciales, así como restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado e impactos dañinos y, reglamentando los requerimientos de estacionamientos para evitar el congestionamiento vehicular; y

Permitir una mezcla adecuada entre las diversas actividades que pueden ser compatibles entre sí, posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.

Artículo 66. Las zonas de usos comerciales por su nivel de servicio y su radio de influencia se clasifican en los siguientes tipos:

Comercio vecinal: las zonas donde se ubica la concentración de actividades comerciales de abasto cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal, generando los centros vecinales, buscando su localización recomendable (esquinas);

Comercio barrial: las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el abasto de los habitantes de un barrio o colonia, cuyos satisfactores de consumo son del tipo diario- semanal, generando los centros de barrio y corredores barriales;

Comercio distrital: estas zonas generalmente se desarrollan en forma de corredores o núcleos comerciales, en los que se ubican actividades que sirven amplias áreas del centro de población, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio para el abasto semanal - mensual;

Comercio central: las zonas donde se ubica la principal concentración de estas actividades para el comercio de la totalidad o un amplio sector del centro de población, generando los centros o subcentros urbanos, o desarrolladas en forma de corredores urbanos; y

Comercio regional: las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa al propio centro de población, por lo que son adecuadas en forma de corredores desarrollados sobre vialidades del sistema vial primario

con fácil accesibilidad hacia las salidas carreteras; en ellas los usos habitacionales deben quedar excluidos.

Los cuatro primeros tipos de zonas a su vez se subdividen en cuatro rangos por su nivel de intensidad de la edificación permisible, siendo estos: intensidad mínima, intensidad baja, intensidad media e intensidad alta. Además los tipos comercial distrital y central tienen un rango adicional denominado intensidad máxima. Los lineamientos para todos ellos se establecen en los siguientes artículos de este capítulo.

Artículo 67. En todas las zonas comerciales, cuyos lineamientos se especifican en los artículos 69 al 73 de este Reglamento, se observarán además las consideraciones generales para la reglamentación de zonas establecidas en el capítulo VI del presente Título de este Reglamento.

Artículo 68. En las zonas comerciales la categoría de los usos y destinos permitidos son los que se indican en las siguientes tablas:

Cuadro 16 COMERCIAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CV CV1 CV2 CV3 CV4	COMERCIO VECINAL  INTENSIDADES: MINIMA BAJA MEDIA ALTA	Venta de: * Abarrotes, misceláneas (sin venta de bebidas alcohólicas). * Cenaduría y/o menudería. * Cocina económica. * Cremerías. * Expendios de revistas. * Farmacias. * Fruterías. * Legumbres. * Taquería. * Tortillería. * Máximo 50m <sup>2</sup> por local.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO VECINAL. HABITACION UNIFAMILIAR. HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACION PLURIFAMILIAR VERTICAL. SERVICIOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES.
CB CB1 CB2 CB3 CB4	COMERCIO BARRIAL  INTENSIDADES: MINIMA BAJA MEDIA ALTA	Se incluyen los giros del comercio vecinal más los siguientes: Venta de: Aguas frescas, paletas. Artículos de limpieza. Artículos deportivos. Artículos domésticos de hojalata. Artículos fotográficos. Autoservicio. Bazares y antigüedades. Bicicletas (venta). Blancos. Bonetería. Botanas y frituras. Calzado. Carnicería. Centro de copiado. Dulcería. Expendios de: agua, billetes de lotería y sorteos varios, carbón, cerveza, huevo, leña, lubricantes, pan.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	COMERCIO BARRIAL. COMERCIO VECINAL. HABITACION UNIFAMILIAR. HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. HABITACION PLURIFAMILIAR VERTICAL. SERVICIOS VECINALES. SERVICIOS BARRIALES. EQUIPAMIENTO BARRIAL. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS <input checked="" type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input checked="" type="checkbox"/> COMPATIBLE <input checked="" type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Cuadro 16 COMERCIAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CB CB1 CB2 CB3 CB4	COMERCIO BARRIAL INTENSIDADES: MINIMA BAJA MEDIA ALTA	<p>Ferretería y tlapalería.</p> <p>Florerías y artículos de jardinería.</p> <p>Hielo.</p> <p>Implementos y equipos para gas doméstico.</p> <p>Jugos naturales y licuados.</p> <p>Juguetería.</p> <p>Lencería.</p> <p>Licorería (venta en botella cerrada).</p> <p>Línea blanca y aparatos eléctricos.</p> <p>Lonchería.</p> <p>Marcos.</p> <p>Mariscos.</p> <p>Máscaras.</p> <p>Mercería.</p> <p>Mueblerías.</p> <p>Neverías.</p> <p>Ópticas.</p> <p>Panadería (venta).</p> <p>Papelería y artículos escolares.</p> <p>Perfumería.</p> <p>Pescadería.</p> <p>Pinturas.</p> <p>Pollería.</p> <p>Productos de plástico desechables.</p> <p>Productos naturistas.</p> <p>Recaudería.</p> <p>Refacciones y accesorios para autos.</p> <p>Regalos.</p> <p>Renta de videojuegos y videos.</p> <p>Ropa.</p> <p>Rosticería.</p> <p>Semillas y cereales.</p> <p>Tiendas de accesorios de vestir.</p> <p>Vidrios y espejos.</p> <p>Viveros.</p>	<input type="checkbox"/> COMERCIO BARRIAL. <input type="checkbox"/> COMERCIO VECINAL. <input type="checkbox"/> HABITACION UNIFAMILIAR. <input type="checkbox"/> HABITACION PLURIFAMILIAR HORIZONTAL. <input type="checkbox"/> HABITACION PLURIFAMILIAR VERTICAL. <input type="checkbox"/> SERVICIOS VECINALES. <input type="checkbox"/> SERVICIOS BARRIALES. <input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO BARRIAL. <input type="checkbox"/> ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. <input type="checkbox"/> ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES.	
CD CD1 CD2 CD3 CD4 CD5	COMERCIO DISTRITAL INTENSIDADES: MINIMA BAJA MEDIA ALTA MAXIMA	<p>Se incluyen los giros del comercio vecinal y barrial más los siguientes:</p> <p>Venta de:</p> <p>Accesorios de seguridad industrial y doméstica.</p> <p>Acuarios.</p> <p>Agencia de autos.</p> <p>Alfombras.</p> <p>Antigüedades.</p> <p>Artesanías.</p> <p>Artículos de dibujo.</p> <p>Artículos de plástico y/o madera.</p> <p>Artículos para decoración.</p> <p>Artículos para manualidades.</p> <p>Azulejos y accesorios.</p> <p>Básculas.</p> <p>Boutique.</p>	<input type="checkbox"/> COMERCIO DISTRITAL. <input type="checkbox"/> COMERCIO VECINAL. <input type="checkbox"/> COMERCIO BARRIAL. <input type="checkbox"/> SERVICIOS VECINALES. <input type="checkbox"/> SERVICIOS BARRIALES. <input type="checkbox"/> SERVICIOS DISTRITALES. <input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO BARRIAL. <input type="checkbox"/> EQUIPAMIENTO DISTRITAL. <input type="checkbox"/> ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS VECINALES. <input type="checkbox"/> ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS BARRIALES. <input type="checkbox"/> ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS DISTRITALES. <input type="checkbox"/> MANUFACTURAS MENORES.	



Cuadro 16 COMERCIAL				
CLAVE	ZONA (USO PREDOMINANTE)	ACTIVIDADES O GIROS DE USO PREDOMINANTE	CATEGORIA	USOS Y DESTINOS PERMITIDOS
CR	COMERCIO REGIONAL	Se excluyen los giros del comercio vecinal y barrial, y se incluyen los giros del comercio distrital y central más los siguientes:  Venta de: Agencia de autocamiones. Venta de artículos pirotécnicos.  Huesario.  Maquinaria pesada.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	COMERCIO REGIONAL. COMERCIO CENTRAL. SERVICIOS CENTRALES. SERVICIOS REGIONALES. EQUIPAMIENTO CENTRAL. EQUIPAMIENTO REGIONAL. SERVICIOS A LA INDUSTRIA Y AL COMERCIO. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS CENTRALES. ESPACIOS VERDES, ABIERTOS Y RECREATIVOS REGIONALES
SIMBOLOGIA DE LAS CATEGORIAS				
<input type="checkbox"/> PREDOMINANTE <input type="checkbox"/> COMPATIBLE <input type="checkbox"/> CONDICIONADO				

Artículo 69. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comerciales vecinal intensidad mínima, CV1, baja, CV2, media, CV3, y alta CV4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro17 COMERCIO VECINAL CV				
	INTENSIDAD MINIMA (CV1)	INTENSIDAD BAJA (CV2)	INTENSIDAD MEDIA (CV3)	INTENSIDAD ALTA (CV4)
Superficie máxima de lote	(800)50*	300(50)*	140(50)*	90(50)*
Frente mínimo del lote	20 metros	10 metros	8 metros	6 metros
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	0.8	1.2	1.4	1.6
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	60%	50%	40%	30%
Restricción frontal	5 metros **	5 metros **	3 metros **	2 metros **
Restricción posterior	3 metros	3 metros	3 metros	3 metros
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable
R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo. * Para el establecimiento del uso comercial vecinal, se tomara como base el lote tipo de la zona habitacional, en virtud de que el comercio podrá estar integrado a la vivienda, sin embargo la superficie a ocupar por el comercio no deberá de ser mayor a 50 m². Cuando se trate de módulos de comercio vecinal independientes al uso habitacional, estos no deberán ser mayores a 200 m² y cada local no deberá de ser mayor a 50 m². Localizado preferentemente en esquina. ** La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.				

Artículo 70. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales barrial intensidad mínima, CB1, baja, CB2, media, CB3, y alta CB4, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

<b>Cuadro18 COMERCIO BARRIAL CB</b>				
	<b>INTENSIDAD MINIMA (CB1)</b>	<b>INTENSIDAD BAJA (CB2)</b>	<b>INTENSIDAD MEDIA (CB3)</b>	<b>INTENSIDAD ALTA (CB4)</b>
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros	10 metros	10 metros	8 metros
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%
Restricción frontal	5 metros *	5 metros *	5 metros *	5 metros *
Restricción posterior	3 metros	3 metros	3 metros	3 metros
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\*La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento

Artículo 71. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales distrital intensidad mínima, CD1, baja, CD2, media, CD3, alta CD4, y máxima CD5, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

<b>Cuadro19 COMERCIO DISTRITAL CD</b>						
	<b>INTENSIDAD MINIMA (CD1)</b>	<b>INTENSIDAD BAJA (CD2)</b>	<b>INTENSIDAD MEDIA (CD3)</b>	<b>INTENSIDAD ALTA (CD4)</b>	<b>INTENSIDAD MAXIMA (CD5)</b>	
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	
Frente mín.l lote	20 metros	15 metros	12 metros	12 metros	12 metros	
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0.4	0.6	0.7	0.8	0.8	
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1.2	1.8	2.1	2.4	3.2	
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R	
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	
% de frente jardinado	50%	40%	30%	20%	20%	
Restricción frontal	5 metros	5 metros *	5 metros *	5 metros*	5 metros*	
Restricción posterior	3 metros	3 metros	3 metros	3 metros	3 metros	
Modo de edificación	Variable	Variable	Variable	Variable	Variable	

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

Artículo 72. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas comerciales central intensidad mínima, CC1, baja, CC2, media, CC3, alta CC4, máxima CC5, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro20 COMERCIO CENTRAL CC					
	INTENSIDAD MINIMA (CC1)	INTENSIDAD BAJA (CC2)	INTENSIDAD MEDIA (CC3)	INTENSIDAD ALTA (CC4)	INTENSIDAD MAXIMA (CC5)
Superficie mínima de lote	800 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	420 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>	270 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20metros	15metros	12metros	12 metros	12metros
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0,4	0,6	0,7	0,8	0,8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	1,2	1,8	2,1	2,4	3,2
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	50 %	40%	30%	20%	20%
Restricción frontal	5 metros*	5 metros*	5 metros*	5 metros*	5 metros *
Restricción posterior	3 metros	3 metros	3 metros	3 metros	3 metros
Modo de edificación	Variable	Variable	variable	Variable	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

Artículo 73. Los predios o lotes y las edificaciones construidas en las zonas de comercios y servicios regionales, CR, estarán sujetas al cumplimiento de los lineamientos que se establecen en la siguiente tabla:

Cuadro21 COMERCIO REGIONAL CR	
	Zonas de comercios regional, CR
Superficie mínima de lote	1200 m <sup>2</sup>
Frente mínimo del lote	20 metros lineales
Coefficiente de ocupación del suelo (C. O. S.)	0,8
Coefficiente de utilización del suelo (C. U. S.)	2,4
Altura máxima de la edificación	R
Cajones de estacionamiento	Ver cuadro 48
% de frente jardinado	20
Restricción frontal	5 metros *
Restricción posterior	Sin Restricción
Modo de edificación	Variable

R Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

\* La restricción frontal se aplica a calle local, para los otros tipos de vialidad, ver el Capítulo II del Título V del presente Reglamento.

## CAPITULO XII

### Configuración urbana e imagen visual.

Artículo 222. La reglamentación de la configuración urbana e imagen visual tiene por objeto los siguientes aspectos:

Respetar las características del medio ambiente natural, tales como la configuración topográfica, el paisaje, la vegetación existente o inducida, los escurrimientos, los cauces y cuerpos de agua, las conformaciones rocosas, las playas, y otras que puedan surgir del análisis del sitio.

Respetar todas aquellas características de las fisonomías urbanas existentes que han resultado de un desarrollo adecuado, basado en la comprensión de los factores físicos y culturales de cada localidad, evitando las rupturas y contrastes que atenten contra sus valores históricos y fisonomías de cada región.

Evitar el desorden y el caos visual en el contexto urbano, que propician la falta de identidad, la disminución de arraigo de la urbanización y la arquitectura a las características de cada localidad, con el consiguiente deterioro de la calidad de vida de la comunidad.

Crear un medio urbano coherente y armónico, en el que prevalezca un sentido de unidad y armonía dentro de la diversidad, propiciando la conservación de ciertas zonas y el correcto desarrollo de otras, claramente definidas y con características propias y adecuadas dentro de los centros de población y en todos los asentamientos en general.

Artículo 225. Los espacios abiertos privados exteriores son los que se encuentran dentro de lotes o predios de uso y destino y que dan frente al espacio público, formando en consecuencia una continuidad visual con el mismo. Estos espacios, en algunos casos, están conformados por las restricciones obligatorias establecidas a la edificación en los planes parciales, y en algunos casos están constituidos por espacios abiertos semipúblicos creados en el interior de conjuntos de edificios.

Artículo 226. Los espacios abiertos privados interiores son aquellos que no tiene frente al espacio público, estando conformados por los volúmenes edificados en el interior de los diferentes lotes o predios.

Artículo 227. Los diferentes espacios abiertos conforman una secuencia espacial urbana, cuya suma conforma la estructura espacial de la zona o centro de población en su totalidad.

## LEY DE CATASTRO MUNICIPAL DEL ESTADO DE JALISCO.-

Artículo 1.- Catastro es el inventario y la valuación, precisos y detallados, de los bienes inmuebles públicos y privados ubicados en la municipalidad.

Artículo 2.- El catastro tiene por objeto la determinación de las características cualitativas y cuantitativas de los predios y construcciones ubicados dentro del municipio, mediante la formación y conservación de los registros y bases de datos que permitan su uso múltiple, como medio para obtener los elementos técnicos, estadísticos y fiscales que los constituyan.

Artículo 3.- Están obligados a observar las disposiciones de esta ley:

I.- Los titulares de los predios, propietarios, copropietarios o poseedores a título de dueño de terrenos o construcciones con localización en el territorio del Estado.

II.- Los Notarios y quienes tengan fe pública, cuando intervengan en la autorización de escrituras relativas a actos traslativos de dominio de bienes inmuebles.

III.- Las autoridades fiscales que administren contribuciones que se determinen sobre la propiedad inmobiliaria, su división, consolidación, traslación, urbanización, edificación y mejora, así como las que tengan por base el cambio de valor de los inmuebles.

IV.- Las autoridades judiciales que autoricen actos traslativos de dominio de algún bien inmueble dentro del Estado o tengan conocimiento del inicio o terminación de cualquier Litis, en la que existan terceros afectados o interesados respecto de algún bien inmueble que se encuentre dentro del Estado:

V.- Los urbanizadores;

VI.- Los peritos valuadores autorizado para practicar avalúos y los valuadores dependientes de la autoridad catastral.

VII.- Quienes adquieran algún bien inmueble por contrato privado

VIII.- Los fideicomitentes, fideicomisarios o fiduciarios, cuando en el fideicomiso se limite o impongan condiciones de uso, administración o posesión de algún predio; y

IX.- Los corredores de bienes inmuebles, cuando intervengan en actos traslativos de dominio o de administración.

Para efectos de esta Ley se entiende por:

I.- Predio: la porción de terreno comprendida dentro de un perímetro, con construcciones o sin ellas, que pertenezca en propiedad o posesión a una o varias personas. En el caso de condominio, se entenderá como predio a la unidad condominal y como subpredio a la unidad privativa.

IV.- Urbanización: El proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento.

V.- Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial necesarias a realizar en el suelo rustico para convertirlo en urbanizado, integrándole los elementos requeridos para edificar; o bien, en el suelo urbanizado para mejorarlo con el mismo fin o para permitir el desempeño de otras funciones en centro de población.

X.- Centros de población: las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reservan para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservaciones de sus condiciones ecológicas, y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables. XII.-

Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población.

XIII.-Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población.

XVIII.- Manzana: la superficie de terreno debidamente delimitada constituida por uno o más predios, colindante con vías o áreas públicas;

XIX.- Fusión: la unión en un solo predio de dos o más predios colindantes;

XX.- Subdivisión.- La partición de un predio en dos o más fracciones.

Artículo 5.- Para los efectos de esta Ley, los predios se clasifican en:

I.- Predio urbano: el que se encuentre dentro del área de influencia de centro de población, cuando se localice sobre vialidad y cuente con dos de los tres servicios públicos, que son; agua, drenaje y electricidad, ya sea directamente o en alguna de sus colindancias. En las localidades que carezcan de estos servicios, bastara con que se localicen sobre calles trazadas. Aun cuando no se encuentre incorporados a la urbanización.

II.- Predio improductivo urbano; aquel que siendo urbano:

No sea utilizado anualmente la mayor parte del tiempo para usos habitacionales, industriales, comerciales y de prestación de servicios, conforme a las normas de zonificación contenidas en los planes de desarrollo urbano:

No cumpla funciones de equipamiento urbano, como estacionamientos y áreas deportivas, con la infraestructura e instalaciones adecuadas; y;

No cumpla funciones de conservación del patrimonio cultural o de protección al medio ambiente.

III.- Predio Rustico.- aquel que no reúna los elementos necesarios para ser predio urbano

IV.- Predio edificado: aquel que tenga construcciones permanentes.

V.- Predio no edificado o baldío: al predio que:

a) No tenga construcciones y se encuentra improductivo

b) Teniendo construcciones, estas sean de carácter provisional y se encuentre improductivo.

c) Siendo urbano y tenga construcciones permanentes en una área inferior al veinticinco por ciento de la superficie útil construible autorizada, o que al practicar el avalúo de las construcciones, estas resulten con un valor menor al cincuenta por ciento del valor del terreno.

## Capítulo VI

### De las tablas de valores unitarios y de valuación catastral

Artículo 56.- Los valores unitarios urbanos de calle o de zona, se especificarán por metro cuadrado. Para su determinación se tomaran en cuenta la importancia e influencia de los siguientes elementos; servicios municipales existentes; vías de comunicación; vecindad con zonas comerciales y centros de abasto; el uso destino y reserva determinados para el suelo conforme a sus zonificación, y cualquier otra característica que pueda influir en los valores de mercado o reales de los mismos.

Artículo 58.- Para la determinación de los valores unitarios de los diferentes tipo de de construcción, se clasificarán los mismo tomando en cuenta su edad, vida útil, su estructura y estado de conservación; materiales empleados en la edificación, calidad en la mano de obra y acabados. Con base en lo anterior, se procederá a fijar un valor unitario para cada tipo de construcción.

Artículo 62.- La valuación de los predios se fundara en los siguientes elementos:

I.- En el valor del terreno y;

II.- En el valor de las construcciones (las instalaciones especiales, accesorias y obras complementarias estas incluidas dentro de estas)

Artículo 66.- Los predios, con construcciones o sin ellas, a los que se hubiera fijando un valor catastral, podrán ser revaluados cuando:

I.- Lo solicite el propietario o poseedor del predio

II.- Se determine o modifique su clasificación catastral;

III.- Se determinen o modifique las provisiones, usos, destinos y reservas aplicables al predio

IV.- Los valores con que se encuentre registrado, no corresponden a los que resulten de aplicarles los valores unitarios o declarados conforme a lo previsto en la Ley de Hacienda Municipal.

V.- Se realicen en el predio obras de urbanización o construcciones, reconstrucciones, ampliaciones o demoliciones de las construcciones ya existentes.

VI.- Con motivo de obras pública o privada incrementa o demerite notablemente su valor;

VII.- Se fusiones o subdividan

VIII.- El predio o su entorno sufran un cambio que afecte notoriamente su valor

IX.- El avalúo existente se haya practicado con valores provisionales y ya se tengan los elementos técnicos de Catastración, aun cuando no haya transcurrido el término de la vigencia establecida.

X.- Una construcción sea ocupada sin terminar, o estando terminada no es usada.

XI.- Se opere un movimiento catastral que afecte los registros de clasificación del predio; y

XII.- Al aplicar los valores unitarios vigentes, el valor resultante sea mayor al valor real.

## CAPITULO VII

### Manifestaciones, avisos o notificaciones

Artículo 76.- Todo propietario o poseedor de uno o más predios, deberá manifestar en las formas oficialmente aprobadas, a la autoridad que corresponda al lugar de su ubicación:

I.- Las características del o los predios de que sea dueño o poseedor

II.- Cualquier excedencia o modificación de los predios que ya estuvieran anteriormente registrados; y

III.- El goce o la utilización que tenga de predios del dominio del municipio, del Estado o de la Federación.

Artículo 86.- Toda construcción, ampliación, modificación o demolición de construcción existente, deberá ser manifestada por su propietario o poseedor a la autoridad catastral, en las formas que para el caso se aprueben, dentro del mes siguiente a la fecha de su terminación u ocupación

La dependencia municipal competente deberá comunicar a la autoridad catastral, en un plazo que no exceda de quince días, las licencias o autorizaciones de obras de urbanización que se otorguen; las prorrogas a las mismas, las autorizaciones de fusión y subdivisión de predios, así como las licencias de construcción, reconstrucción, ampliación o demolición.

COMO SON LOS TRÁMITES Y QUE DOCUMENTACION SE REQUIERE PRESENTAR:

#### V. SUBDIVISION Y FUSIÓN.-

Lineamientos para la obtención de subdivisiones, y relotificaciones:

- 1.- Presentar solicitud en original y 5 copias
- 2.- Comprobante de domicilio e identificación del propietario y en su caso del promotor.
- 3.- Dictamen emitido por ventanilla única (en base al artículo 219 de la Ley de Desarrollo Urbano (Solo Guadalajara)
- 4.- Copia del recibo de pago de agua, al corriente de pago (2 copias) (Solo Guadalajara requiere también recibo de C.F.E. y del predial actualizado

NOTA: Con superficie mayor a 5 Has, las cuales no las regula la presente ley, pero si se requiere de trámite ante el ayuntamiento.

Con superficie menor a 5 Has, son aplicables a las disposiciones del Capitulo V de la Ley de Desarrollo Urbano de Estado y requerirán de la elaboración del Plan Parcial de urbanización conforme a los artículos 199, 274 y demás relativos a dicha ley.

Se debe presentar la documentación en 4 juegos (solo Guadalajara)

- 5.- Copia del recibo de pago del dictamen de trazos, usos y destinos específicos
- 6.- Dibujar la ubicación del predio, con nombre de las calles que rodean la manzana, medidas del predio, distancia a la esquina más cercana presentar 3 copias, Croquis indicando el estado original del predio (antes de la subdivisión) con la superficie < total, medidas y linderos, así como el croquis de propuesta de la fusión indicando las superficies de cada terreno, así como sus medidas y linderos (prestar 3 copiar Zapopan y Tonalá 4 copias Tlaquepaque y Guadalajara)
- 7.- 4 fotografías de las fincas (fachada)
- 8.- Escrituras legibles con los datos de inscripción del Registro Público sin limitaciones de dominio y sin gravamen (Guadalajara) \*(Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara)

#### REGULARIZACION.-

- 1.- Solicitud de regularización por parte del propietario del fraccionamiento, asociación vecinal o civil.
- 2.-Identificación del propietario y de los integrantes de la asociación vecinal o civil.
- 3.-Impuesto predial actualizado
- 4.-Censo de posesionarios, indicando domicilio, teléfono, número de lote y número de manzana.
- 5.-Copia de los contratos individuales de compraventa de los posesionarios e identificaciones oficiales.
- 6.-Copia de pagos realizados al Estado o Municipio por concepto de regularización, subdivisión, agua potable, etc.

7.-Titulo de propiedad o escritura pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad.

8.- Certificado de libertad de gravamen actualizado

9.- Certificación Notarial de Hechos, deslinde catastral o diligencia de apeo y deslinde (en caso de que no coincida la superficie de escrituras con la real)

10.- Poder suficiente para actos de Administración y dominio certificado por Notario (en caso de que el gestor no sea el titular de la escritura)

11.- Acta constitutiva de la Asociación Vecinal o Civil

12.-Croquis general de ubicación del fraccionamiento a regularizar

13.-Levantamiento topográfico del polígono a regularizar

14.-Plano de notificación general digitalizado con dimensiones y superficies de los lotes, numero de manzana y lotes, marcando las áreas de cesión para destinos y nombres de las vialidades.

### ESQUEMA DEL PROCESO DE REGULARIZACION.-

1.- SOLICITUD DE REGULARIZACION (Propietario, Promotor o Asociación Vecinal)	2.- INTEGRACION DEL EXPEDIENTE DGyART	3.-INSPECCION DEL FRACCIONAMIENTO Supervisión de la DGyART
4.-PRESENTACION DEL EXPEDIENTE A LA COMUR (Director de Obras Publicas) presidente de la COMUR	5.-DICTAMEN DE LA PRODEUR Procuraduría de Desarrollo Urbano	6.- DICTAMEN DE LA COMUR (Director de Obras Publicas) presidente de la COMUR
7.-REGISTRO DE LA ASOCIACION VECINAL ANTE EL PLENO DEL AYTTO. Participation Ciudadana	8.- PROYECTO DEFINITIVO O PLAN PARCIAL DE URBANIZACION Consultor externo	9.- CONSULTA PUBLICA DEL PPU Consejo de Colaboración Municipal
10.- ACEPTACION DEL PLAN PARCIAL DE URBANIZACION ( Pleno del ayuntamiento)	11.- PUBLICACION EN LA GACETA MUNICIPAL E INSCRIPCION DEL PPU EN EL RPP (Promotor secretaria general)	12.- CONVENIO DE REGULARIZACION (Comisión municipal de regularización)
13.- DECLARATORIA DE REGULARIZACION Pleno del ayuntamiento		

DGyART.- Dirección de Gestión y Administración de Reservas Territoriales

COMUR.- Comisión Municipal de Regularización

PRODEUR.- Procuraduría de Desarrollo Urbano

PPU.- Plan parcial de regularización

RPP.- Registro Público de la Propiedad

### VALIDACIÓN DE PLANOS PARA OBRAS QUE NO HAYAN OBTENIDO LICENCIA.-

Para este trámite se requiere presentar la siguiente documentación:

1.- Recibo del Impuesto Predial o Escrituras, original y copia

2.- Identificación del propietario con nombre y firma, copia

3.- Planos Arquitectónicos, firmados en original por el propietario

Con este proceso se obtiene constancia

## VIII.- ENFOQUES DE VALUACION APLICABLES AL CASO

Los enfoques de valuación aplicables al caso son:

### I.- Enfoque Catastral

v. 1. Trámite de fusión, subdivisión y relotificación de acuerdo a catastro.

Todo propietario o apoderado de inmuebles que desee registrar subdivisiones o relotificaciones de su propiedad, deberá realizar lo siguiente:

1.- Acudir al departamento de Valuación de la Dirección de Catastro en la Ventanilla 1, solicitar mediante escrito elaborado en original y copia o verbalmente entregando la siguiente documentación:

- Original del Dictamen de Obras Públicas\*
- 1 copia del Recibo de Pago de Impuesto Predial
- 1 copia del Recibo Oficial del pago por Derechos a Obras Publicas\*
- Original del oficio emitido por la Secretaria General de Ayuntamiento de Guadalajara, respecto al dictamen de la subdivisión\*

2.- Pago de Derechos a Catastro, para asignación de cuenta predial

3.- En el caso de fusiones copia de escritura por la totalidad o sanción por parte del notario, manifestando la inconveniencia o conveniencia de la fusión\*\*

4.- Recibe formato foliado con las observaciones de la solicitud.

5.- Regresar en la fecha indicada con la solicitud de inconformidad a recoger el Extracto de Notaciones Catastrales.

#### **Nota:**

En caso de no ser el propietario o el solicitante de la inconformidad, deberá demostrar el interés jurídico al momento de recoger el Extracto.

## **ANALISIS DE LA COLONIA RESIDENCIAL LA ESTANCIA.-**

La colonia Residencial La Estancia en sus orígenes fue diseñada para vivienda media residencial, con lotes tipo de 8.00 por 25.00 metros, las cabeceras de manzana tenían en su mayoría lotes esquineros de 17.00 por 21.00 metros y un lote medianero de ajuste de 8.00 por 21.00 metros. Una de las primeras afectaciones o cambios que afectó la morfología de los lotes originales fue el hecho de que se modificaron y actualizaron los reglamentos aplicables.

Cuando fue solicitado el permiso de urbanización de este fraccionamiento se regía por la Ley Estatal de Fraccionamientos Decreto 8466 de fecha 30 de diciembre de 1968, anterior a la Ley de Plantación y Urbanización del Estado de Jalisco Decreto 9537 de fecha 30 de diciembre de 1976 y de la Ley de Asentamientos Humanos Decreto 9580 del 26 de Julio de 1977 y su actualización de fecha 4 de julio de 1978. Posteriormente y con base al Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, el uso del suelo fue modificado donde los dimensionamientos de los lotes son actualizados para las necesidades económicas de la sociedad.

Lo anterior posibilitó a los propietarios y constructores a subdividir los predios esquineros (de mayor superficie) por medio de un régimen de condominio que permitía

disminuir los frentes de los mismos. Además los propietarios de terrenos colindantes y con frentes continuos fusionaron para incrementar el coeficiente de utilización y reducir los frentes de los predios. Actualmente en zona aledaña a esta colonia se desarrollaron conjuntos inmobiliarios de tipo comercial, afectando el uso de suelo con el que fue catalogado este fraccionamiento inicialmente que era habitacional H2U — intensidad media—, por Mixto Distrital. Estos cambios han provocado situaciones favorables y desfavorables tales como:

#### **FAVORABLES.-**

Se puede adquirir vivienda de menores dimensiones que las existentes en una zona residencial con precios accesibles y con una buena ubicación.

Se ahorra en desplazamientos y tiempos de traslado al estar ubicado el inmueble dentro de la mancha urbana con vialidades colectoras de importancia, integrándose adecuadamente al resto de la ciudad al contar con transporte público eficiente y continuo.

La colonia cuenta con todos los servicios públicos y equipamiento urbano suficiente y de buena calidad tales como; Centros Escolares hasta el nivel secundaria, Centros Comerciales y de Servicios, entre otros.

#### **DESFAVORABLES.-**

Al sobre densificarse el tamaño de los lotes surge la tendencia al congestionamiento de la vialidad y los problemas de estacionamiento, debido a que el tamaño de las calles fue diseñado para un tamaño de lote y un determinado número de usuarios.

Se ocasionan altas demandas de infraestructura en diversos puntos de la colonia, lo que resulta muy costoso y complicado.

Se cambia la imagen urbana de la colonia al existir centros comerciales muy cercanos, propiciando que inmuebles de uso habitacional estén cambiando su uso a bodegas o locales comerciales para dar servicio o apoyo a locales comerciales existentes dentro de los mismos.

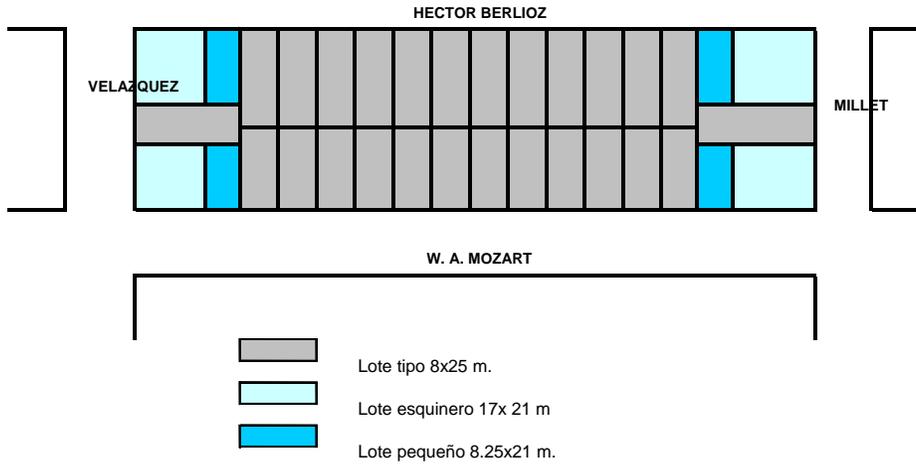
Estos centros comerciales que si bien son elementos de gran importancia dentro de la estructura visual de la ciudad, por su tamaño, carácter, movimiento y uso, generalmente demandan grandes áreas de estacionamientos a nivel del suelo y provocan un paisaje árido y monótono, por lo que sería recomendable que las autoridades exigieran a los promotores de los mismos arbolar fuertemente estos sitios.

Existen pequeños comercios que en forma agrupada o individual funcionan de manera similar a los grandes centros comerciales, y por lo general se localizan sobre las principales avenidas en forma lineal (Av. Rafael Sanzio, Av. Patria, Av. Sebastián Bach, Av. Beethoven), o en lugares de concentración de personas (centros escolares por lo general).

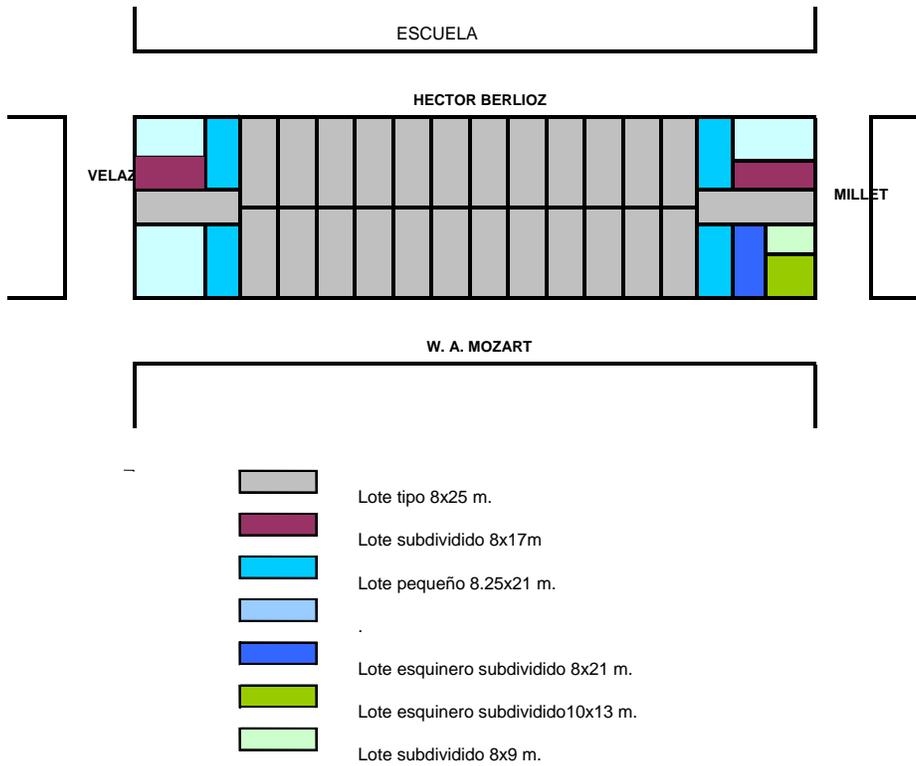
La mayor parte de las veces estas áreas comerciales carecen de estacionamientos, ocasionando congestionamientos, por lo que es necesario buscar los sitios más apropiados en los perímetros de la zona para ubicar estacionamientos, pues de otra forma surgen en forma espontánea y caótica, destruyendo y/o deteriorando el paisaje. Cuando los estacionamientos se dan en forma lineal sobre las avenidas principales, están tienden a congestionarse rápidamente.

Ejemplos de terrenos: Colonia Residencial La Estancia

Manzana tipo



Estado actual:



## VI. TERRENO PROPUESTO PARA ANALISIS DE FUSION.-

El terreno propuesto está ubicado en la manzana conformado por las calles Av. México, Av. Terranova, y las calles Napoleón y Reforma, en la colonia Terranova, Guadalajara, Jal., cuenta con una superficie total de 5,670.96 m<sup>2</sup>, son un total de 10 lotes con diferentes superficies.

A continuación se anexan fotografías de ubicación geográfica, estatal y fotografías aéreas del terreno:

Ubicación de Jalisco dentro de la República Mexicana:



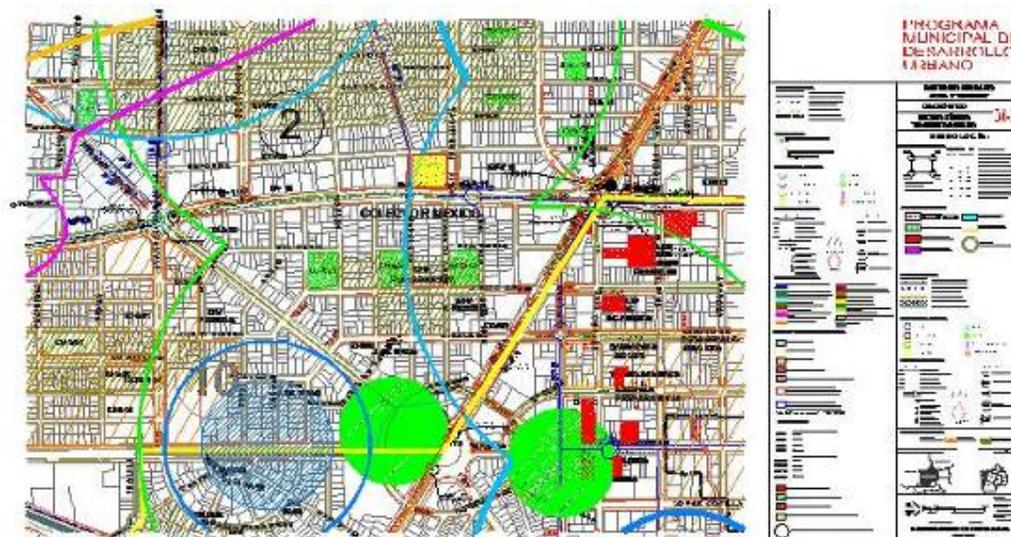
Fotografía Satelital del Estado de Jalisco



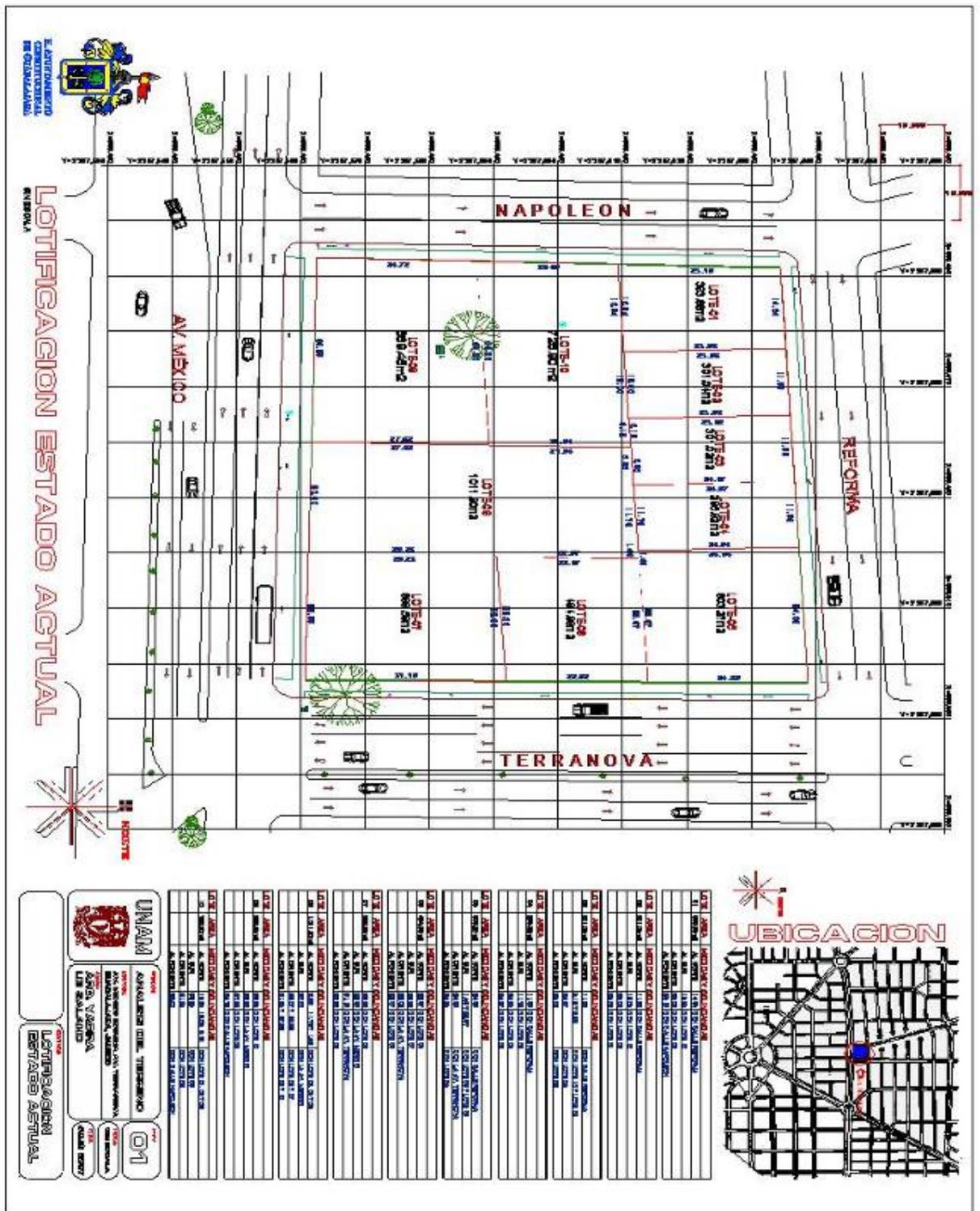
Foto aérea del terreno y zona de influencia



Plano con los usos de suelo del terreno y toda su zona de influencia:



El terreno con el detalle de superficies, medidas y colindancias de cada uno de los lotes de que se compone la manzana.



Superficies de cada uno de los lotes de que se compone el terreno:

LOTE	AREA/M2	MEDIDAS Y COLINDANCIAS
01	383.66	Norte: 14.64 m con calle Reforma, Sur: 15.94 m. con lote 10, Oriente: 25.06 m. con lote 02 y Poniente: 25.19 m. con Calle Napoleón.
02	301.04	Norte: 11.99 m. con calle Reforma, Sur 12.05 m con lote 10, Oriente: 25.02 con lote 03 y Poniente 25.06 m. con lote 01.
03	301.02	Norte: 11.99 m con calle Reforma, Sur 5.12 y 6.96 con lote 10 y 08, Oriente: 24.97 con lote 04 y Poniente 25.02 m. con lote 02.
04	295.82	Norte: 11.98 m con calle Reforma, Sur 11.73 m. con lote 10 y 08, Oriente: 24.97 con lote 04 y Poniente 25.02 m. con lote 02.
05	603.27	Norte: 24.63 m con calle Reforma, Sur 1.48, 22.37 m. con lote 08 y 06, Oriente: 24.89 Av. Terranova y Poniente 24.94 m. con lote 04.
06	494.98	Norte: 22.37 m con lote 05, Sur 22.66 m. con lote 07, Oriente: 22.02 con Av. Terranova y Poniente 22.07 m. con lote 08.
07	688.59	Norte: 22.66 m con lote 06, Sur 22.99 m. con Av. México, Oriente: 31.19 con Av. Terranova y Poniente 29.23 m. con lote 08.
08	1011.90	Norte: 6.96, 11.73 y 1.48 m con lotes 03, 04 y 05, Sur 20.00 m. con Av. México, Oriente: 22.07, 29.23 con lotes 06 y 07 y Poniente 21.94 y 27.62 m. con lotes 09 y 10.
09	869.45	Norte: 33.25 m con lote 10, Sur 33.29 m. con Av. México, Oriente: 27.62 con lote 08 y Poniente 24.72 m. con calle Napoleón.
10	726.90	Norte: 15.94, 12.04 y 5.12 m con lotes 01, 02 y 03, Sur 33.25 m. con lote 09, Oriente: 21.94 m. con lote 08 y Poniente 22.00 m. con calle Napoleón.

Fotografías del terreno y su entorno:



En el terreno en análisis se pretende desarrollar una pequeña plaza comercial que de servicios a toda la zona, en la que existirán locales comerciales ancla tales como Oxxo, Starbucks, además de diversos tipos de locales comerciales,

para lo cual el propietario del mismo tramite la fusión de los 10 lotes de que se compone la manzana ante el departamento de Catastro Municipal, para lo cual este departamento lo que requiere es la realización de los 10 avalúos para traslación de dominio, con estos documentos el Notario Público lo que hace es elevar a escritura pública la fusión de los lotes y con esto el Catastro Municipal lo emite un documento donde une todas las cuentas catastrales en una.

El análisis del valor que se realiza es a valores catastrales y para lo cual se recomienda la elaboración de un documento que detalle las superficies, medidas y linderos de todos los lotes de que se compone la manzana con los valores para cada fracción:

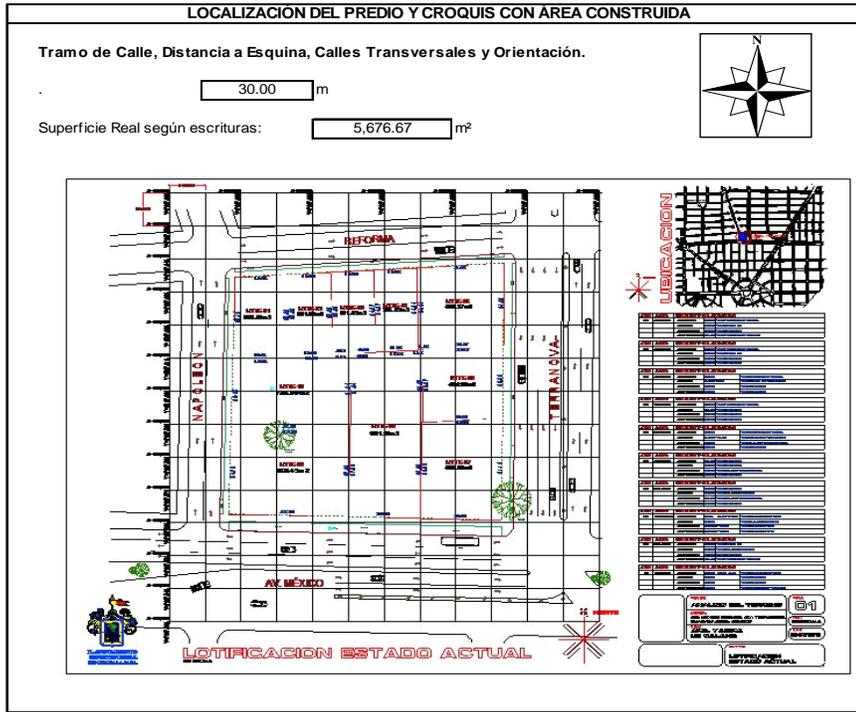
<b>Nombre del Perito:</b> ARQ. YADIRA LIE SOLANO	<b>Folio No.</b> 2007-01
Domicilio: LUIGI PIRANDELLO N° 5386, VALLARTA UNIVERSIDAD, C.P. 45070	
Ciudad: ZAPOPAN, GUADALAJARA, JALISCO. Tel. 3673-21-62	

**AVALUO PARA TRANSMISION DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES**

ANTECEDENTES			
Registro de Catastro No. 225	Cuenta Predial No. U-231764	Recaudadora: 133	Clave Catastral: D65G324928-009
<b>Nombre del Propietario:</b> LAURA BEATRIZ LOPEZ HERRERA			
<b>Nombre del Solicitante:</b> YADIRA LIE SOLANO			
<b>Fecha del Avalúo:</b> 09 DE JULIO 2007			
<b>Inmueble que se Valúa:</b> TERRENO SIN CONSTRUCCIONES			
<b>Ubicación del Predio:</b> AV. MEXICO ESQUINA AV. TERRANOVA GUADALAJARA, JAL			
<b>Régimen de Propiedad:</b> INDIVIDUAL			

CARACTERISTICAS URBANAS	
Clasificación de la Zona: COMERCIAL Y HABITACIONAL	
Densidad de Construcción:	
Tipo de Const. Dominante: COMERCIOS Y CASAS HABITACIÓN.	
Servicios Municipales: ENERGIA ELECTRICA, PAVIMENTO HIDRAULICO, ALUMBRADO PUBLICO AGUA POTABLE, DRENAJE Y ALCANTARILLADO, NOMENCLATURA.	
Coeficiente de Utilización: C.U.S.: <input type="text"/>	Coeficiente de Ocupación: C.O.S.: <input type="text"/>

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PREDIO	
<b>Medidas y Colindancias del Predio según:</b> De acuerdo con levantamiento en Autocad	
DEL INMUEBLE:	
AL NORTE: 75.257 M. CON CALLE REFORMA	
AL SUR: 76.288 M CON AV. MEXICO	
AL ORIENTE: 78.114 M. CON AV. TERRANOVA	
AL PONIENTE: 71.929 M. CON CALLES NAPOLEON	
Superficie según avalúo: 5,676.67 m <sup>2</sup>	Superficie construida: 0,00 m <sup>2</sup>
	Indiviso: 100.000000%
Uso Especifico: COMERCIAL	Vida remanente probable: 60 años
Unidades Rentables: 1	Calidad de Proyecto: FUNCIONAL
Destino específico de las construcciones: NO EXISTENTES	



**CLASIFICACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**

BLOQUE	TIPO	CALIDAD	ESTADO DE CONSERVACION
I	MODERNO	MEDIO	BUENO
II			
III			
IV			
V			

**DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE**

TERRENO PLANO SIN CONSTRUCCIONES

Opinión de Dictamen de Uso del Suelo:

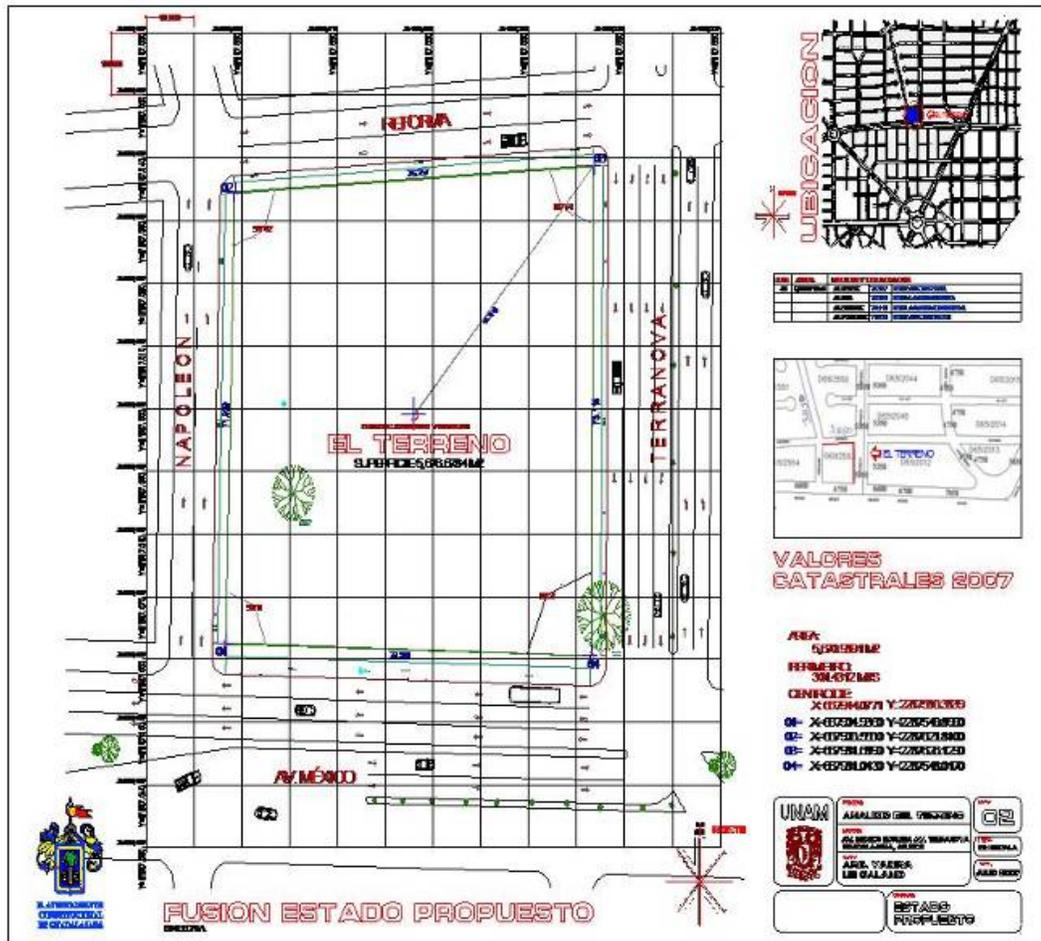
- ELEMENTOS DE LA CONSTRUCCIÓN:**
- A) Obra Negra o Gruesa:
    - Cimientos: NO TIENE
    - Estructura: NO TIENE
    - Muros: NO TIENE
    - Bardas: DE TABIQUE RECOCIDO DE 15 CM.
    - Entrepisos: NO TIENE
    - Techos: NO TIENE
    - Azoteas: NO TIENE
  - B) Revestimientos y Acabados:
    - Aplanados: NO TIENE
    - Plafones: NO TIENE
    - Lambrines: NO TIENE
    - Pisos: NO TIENE
    - Zoclo: NO TIENE
    - Pintura: NO TIENE
    - Rec. Especiales: NO TIENE
    - Escaleras: NO TIENE
  - C) Carpintería: NO TIENE
  - D) Instalación Sanitaria: NO TIENE
  - Mueble de Cocina: NO TIENE
  - F) Instalación Eléctrica: NO TIENE
  - G) Herrería: NO TIENE
  - H) Vidriería: NO TIENE
  - I) Cerrajería: NO TIENE
  - J) Fachada: NO TIENE
  - K) Inst. Especiales: NO TIENE

AVALUO PARA TRANSMISION DE DOMINIO CON VALORES CATASTRALES						
AVALUO FISICO						
A) Del Terreno :		<b>LOTE 01</b>	Cuenta Predial: U-231765			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$3,850				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	383.66	\$3,850	1.10000000	Integro	\$4,235	\$1,787,280
Total :		383.66			Valor del Terreno :	<b>\$1,787,280</b>
A) Del Terreno :		<b>LOTE 02</b>	Cuenta Predial: U-231766			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$3,850				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	301.04	\$3,850	1.00000000	Integro	\$3,850	\$1,159,004
Total :		301.04			Valor del Terreno :	<b>\$1,159,004</b>
A) Del Terreno :		<b>LOTE 03</b>	Cuenta Predial: U-231767			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$3,850				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	301.02	\$3,850	1.00000000	Integro	\$3,850	\$1,158,927
Total :		301.02			Valor del Terreno :	<b>\$1,158,927</b>
A) Del Terreno :		<b>LOTE 04</b>	Cuenta Predial: U-231768			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$3,850				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	295.82	\$3,850	1.00000000	Integro	\$3,850	\$1,138,907
Total :		295.82			Valor del Terreno :	<b>\$1,138,907</b>
A) Del Terreno :		<b>LOTE 05</b>	Cuenta Predial: U-231769			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$5,350				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	603.27	\$5,350	1.15000000	Integro	\$6,153	\$4,268,361
Total :		603.27			Valor del Terreno :	<b>\$4,268,361</b>
A) Del Terreno :		<b>LOTE 06</b>	Cuenta Predial: U-231770			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$5,350				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	494.98	\$5,350	1.00000000	Integro	\$5,350	\$2,648,143
Total :		494.98			Valor del Terreno :	<b>\$2,648,143</b>
A) Del Terreno :		<b>LOTE 07</b>	Cuenta Predial: U-231771			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$6,750				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	688.59	\$6,750	1.15000000	Integro	\$7,763	\$6,146,957
Total :		688.59			Valor del Terreno :	<b>\$6,146,957</b>
A) Del Terreno :		<b>LOTE 08</b>	Cuenta Predial: U-231772			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$6,750				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	1,011.90	\$6,750	1.00000000	Integro	\$6,750	\$6,830,325
Total :		1,011.90			Valor del Terreno :	<b>\$6,830,325</b>
A) Del Terreno :		<b>LOTE 09</b>	Cuenta Predial: U-231773			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$6,750				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	869.45	\$6,750	1.15000000	Integro	\$7,763	\$7,761,471
Total :		869.45			Valor del Terreno :	<b>\$7,761,471</b>
A) Del Terreno :		<b>LOTE 10</b>	Cuenta Predial: U-231774			
Valor de Calle para el Lote Tt:		\$3,850				
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	726.90	\$3,850	1.15000000	Integro	\$4,428	\$3,701,102
Total :		726.90			Valor del Terreno :	<b>\$3,701,102</b>
<b>B) De las Construcciones :</b>						
Tipo	Superficie	Valor Nuevo de Rep.	Edad	Depreciación	Valor Neto	Valor Resultante
0	0.00	\$0	60	1.00000	\$0	\$0
Total :		0.00			Valor de la Construcción :	<b>\$0</b>
<b>C) Instalaciones Especiales :</b>						
Cantidad	Descripción	Valor Nuevo de Rep.	Edad	Depreciación	Valor Resultante	
0.00	Áreas comunes y accesorios	\$0	60	1.00000	\$0	
Total :		0.00			Valor de las Instalaciones Especiales :	
					<b>\$0.00</b>	
Valor Total del Terreno, Construcciones e Instalaciones Especiales :					<b>\$36,600,478</b>	

\*\*\*\* TREINTA Y SEIS MILLONES SEISCIENTOS MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO PESOS 12/100 N  
Fecha de Avalúo : 09 DE JULIO 2007

Para efectos de estos análisis se realizó el cálculo con las 10 fracciones, sin embargo en el departamento de Catastro Municipal se tienen que presentar los

10 avalúos, es decir un documento por terreno. Este proceso se realiza directamente con el Notario y este a su vez ingresa a Catastro los avalúos correspondientes para que se le asigne un número de cuenta catastral al predio ya fusionado, el cual quedaría de la siguiente manera:



Sin embargo, lo que se pretende destacar con este análisis es el cambio de valor que puede sufrir un terreno cuando se realiza un proceso de fusión, si bien es conocido y entendible que comercialmente sufre una modificación, este cambio también se ve reflejado en los valores catastrales que obtiene el predio, tal como se ve analizado a continuación:

A) Del Terreno :						
Valor de Calle para el Lote Tipo :						
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
I	1,488.64	\$6,750	1.00000000	Integro	\$6,750	\$10,048,320
esquina	800.00	\$6,750	1.20000000	Integro	\$8,100	\$6,480,000
II	1,043.42	\$5,350	1.00000000	Integro	\$5,350	\$5,582,297
esquina	400.00	\$5,351	1.20000000	Integro	\$6,421	\$2,568,480
III	1,544.61	\$3,850	1.00000000	Integro	\$3,850	\$5,946,749
esquina	400.00	\$3,850	1.20000000	Integro	\$4,620	\$1,848,000
Total :		<b>5,676.67</b>				
					Valor del Terreno :	<b>\$32,473,846</b>
					Indiviso en su caso :	<b>100.000000%</b>
						<b>\$32,473,846</b>

Como se puede observar el valor de todas las fracciones sumadas nos resulta un valor total de \$36'600,478, en cambio al fusionarse con los mismos indicadores resulta una disminución del 13% en el valor catastral \$32'473,846. Lo que se puede traducir en que para efectos del negocio es vendible el proyecto en ese sentido.

Ahora bien se realizó el análisis del terreno con valores de ofertas de mercado en zonas comparables, resultando una diferencia con el valor catastral del 30.73% de incremento. Se anexa detalle.

AVALUO COMERCIAL											
INFORMACIÓN DE MERCADO											
Ofertas de inmuebles similares en venta en la zona											
Clase de inmueble	Referencia de proximidad	Ubicación	Edad	m² Suelo	m² Const.	C.U.S.	Precio (\$)	P.unif. (\$/m²)	Nombre/telefono		
1	RESIDENCIAL	INTERMEDIA	AV. NACIONES UNIDAS N° 585, VIRREYES	0	5,205	0	-	33,850,000	6,503	INMOBILIARIA	
similar ubicación											
2	RESIDENCIAL	INTERMEDIA	AV. MANUEL AVILA CAMACHO N° 1658, CHAPULTEPEC COUL	0	8,984	0	-	37,540,000	4,179	INMOBILIARIA	
similar ubicación											
3	RESIDENCIAL	INTERMEDIA	AV. ACUEDUCTO N° 5306, ZOTOGRADE RESIDENCIAL	0	1,209	0	-	7,072,650	5,850	INMOBILIARIA	
similar ubicación											
4	RESIDENCIAL	INTERMEDIA	PASEO DEL PRADO N° 1357, LOMAS DEL VALLE	0	1,727	0	-	9,498,500	5,500	INMOBILIARIA	
similar ubicación											
Promedios			0.00	4,281.25	0.00	0.000		5,507.98			
Conclusiones											
Se concluye que las ofertas tienen las características del terreno en estudio para compararse											
Análisis y justificación de los factores empleados en la comparación de inmuebles similares											
Factores de comparación para los inmuebles similares utilizados			Valor unitario suelo (\$/m²)								
m² Terreno	m² Construcción	P.unif. (\$/m²)	C.U.S.	Zona	Ubicación	Superficie	Edad	Comercialización	Factor	Resultante	Valor unitario suelo (\$/m²)
1	5,205	0	6,503	1.00	1.10	1.10	0.99	1.00	0.98	1.17	7,631.17
2	8,984	0	4,179	1.00	1.20	1.10	1.07	1.00	0.98	1.38	5,785.64
3	1,209	0	5,850	1.00	1.20	1.20	0.90	1.00	0.98	1.26	7,398.92
4	1,727	0	5,500	1.00	1.20	1.20	0.91	1.00	0.98	1.28	7,054.34
PROMEDIO											6,967.52
ANÁLISIS DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN											
Resultado natural de la investigación de inmuebles similares						Resultado del análisis de homologación de comparables					
mínimo		4,179	\$/m² de referencia		mínimo		5,786	\$/m² de referencia			
promedio		6,968	\$/m² de referencia		promedio		6,968	\$/m² de referencia			
máximo		6,503	\$/m² de referencia		máximo		7,631	\$/m² de referencia			
Aplicación del enfoque de mercado											
										factor comercial:	98%
										monto unitario aplicable:	\$ 7,631.17
										superficie vendible:	5,676.67
RESULTADO DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN											
											\$ 42,453,251.05

De los análisis anteriores, se puede concluir que las autoridades del Estado de Jalisco deberían implementar algún sistema de actualización de valores catastrales y de esta manera recaudar fondos, que en algunos casos como el que nos ocupa podrían representar ingresos muy interesantes para ser usados en beneficio de los municipios y en general en el Estado.

## VII. SUBDIVISION

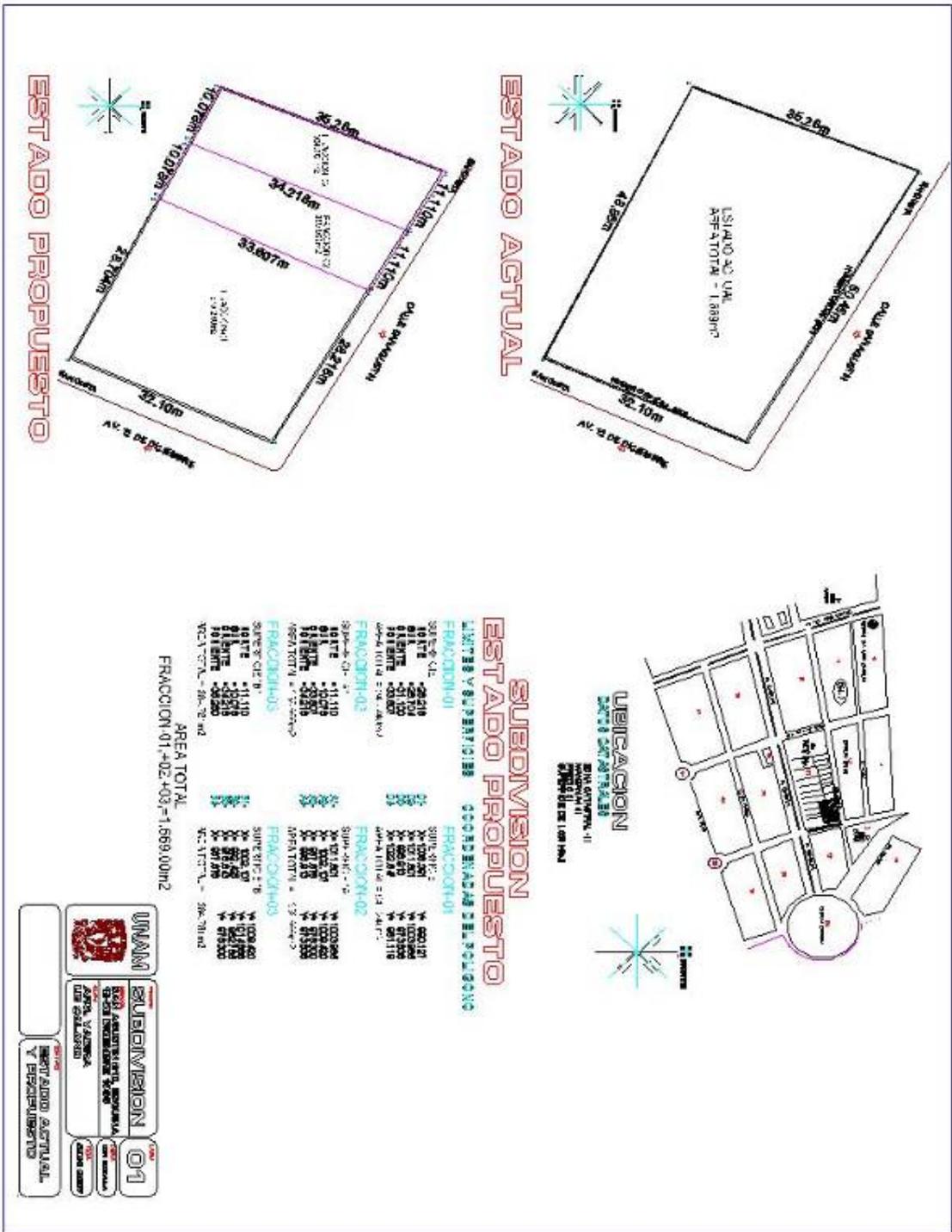
Para estos efectos se ha seleccionado otro caso es cual es totalmente real y se anexa la información más relevante del proceso.

El terreno está localizado en la fracción 3 ubicada en la calle de San Agustín N° 3665, resultante de la subdivisión del predio urbano localizado en la Av. 12 de Diciembre N° 1095 esquina con la calle San Agustín de la Col. Chapalita, Zapopan, Jal., la superficie original del predio fue de 1669.00 m<sup>2</sup>.

El primer paso para este proceso es ingresar un formato de solicitud de Dictamen de trazo, usos y destinos específicos para Subdivisión o Régimen en Condominio en el cual se señala que se pretenden hacer 3 fracciones. (Se anexa formato)

Posteriormente la Dirección de Obras Publicas emite una respuesta a este Dictamen, en cual principalmente se señalan la densidades que se deberán respetar entre las cuales se destaca que los terrenos deberán ser para un Habitacional Unifamiliar de Densidad Baja (H2-H), terrenos de por lo menos 300 m<sup>2</sup>, con frente mínimo de 10 m. un C.O.S. = 06 y un CUS=1.20, 3 cajones de estacionamiento por vivienda y se deberá respetar un 50% de servidumbre como jardín.

Además se señalan los requisitos que se deberán anexar para la autorización entre los que se destaca la presentación de un plano donde se señale el estado actual y el estado propuesto con superficies medidas y linderos.



Con este plano autorizado se lleva a Notario para su escrituración, para lo cual se deberá presentar un avalúo de las fracciones que se van a subdividir de la fracción original, este documento se emite a valores catastrales y se anexa los valores analizados:

**LOCALIZACIÓN DEL PREDIO Y CROQUIS CON SUPERFICIE**

**TRAMO DE CALLE, DISTANCIA A ESQUINA, CALLES TRANSVERSALES Y ORIENTACIÓN**

DISTANCIA A LA ESQUINA: **39.33ML** A LA CALLE: **12 DE DICIEMBRE**

SUPERFICIE REAL SEGÚN LEVANTAMIENTO: **364.761m<sup>2</sup>**

**CALLE SAN AGUSTÍN S/N F-3, COLONIA Chapalita, Zapopan, JAL.**

**UBICACIÓN**

**CROQUIS DEL PREDIO CON ÁREA CONSTRUIDA**

**EL TERRENO**

(Croquis esquemático sin escala)

**DESCRIPCIÓN DE LA DISTRIBUCIÓN DEL INMUEBLE**

**AVALUÓ FÍSICO**

<b>A) DEL TERRENO:</b>						
<b>Valor de Calle para el lote Tipo:</b>						
Fracción	Superficie	Valor Unitario	Factor	Motivo	Valor Neto	Valor Resultante
ÚNICA	364.761	\$ 2,170.00	1.0	TIPO	\$ 791,531.370	\$ 791,531.370
	0.00	\$	0.0		\$ -	
<b>Total:</b>	<b>364.761</b>			<b>Valor del terreno</b>		<b>\$ 791,531.370</b>
<i>Indiviso en su caso</i>						
<b>B) DE LAS CONSTRUCCIONES:</b>						
Tipo	Superficie	Valor Nuevo R.	Edad	Depreciación	Valor Neto	Valor Resultante
ÚNICA	0.00	\$	0.0		\$ -	\$ -
	0.00	\$	0.0		\$ -	\$ -
	0.00	\$	0.0		\$ -	\$ -
<b>Total:</b>	<b>0.00</b>			<b>Valor de la construcción</b>		<b>\$ -</b>
<b>C) INSTALACIONES ESPECIALES:</b>						
Cantidad	Descripción	Valor Nuevo Reposición	Edad	Depreciación	Valor Resultante	
	No Existe					
<b>Valor de las Instalaciones especiales</b>						\$
<i>Indiviso en su caso</i>						\$
<b>Valor Total del Terreno, Construcciones e Instalaciones Especiales</b>						\$
<b>(SETECIENTOS NOVENTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y UN PESOS 37/100 MN.)</b>						
<b>Fecha del Avalúo</b>				<b>12 de Julio 2007</b>		

Fotografías del predio y de su entorno:



Para este ejemplo realizamos también un avalúo con valores de ofertas de mercado de terrenos en zonas comparables, ya que por la ubicación con que cuenta este predio es prácticamente imposible encontrar algún terreno baldío en la zona, los pocos inmuebles que se ofertan son viviendas en su mayoría con edades que fluctúan entre los 40 y 60 años de edad, por lo tanto los interesados en obtener algún terreno en la zona están dispuestos a pagar un sobreprecio o bien adquirir una propiedad con la intención de realizar un remozamiento total o de plano optan por la demolición de las mismas, para realizar una nueva construcción.

De este análisis se destaca una diferencia contra el valor catastral muy importante, es decir el valor comercial del predio se incrementa un 262.22% del valor catastral. Se anexa detalle:

## AVALUO COMERCIAL

### INFORMACIÓN DE MERCADO

#### Ofertas de inmuebles similares en venta en la zona

Clase de inmueble	Referencia de proximidad	Ubicación	Edad	m <sup>2</sup> Suelo	m <sup>2</sup> Const.	C.U.S.	Precio (\$)	P.unid. (\$/m <sup>2</sup> )	Nombre/teléfono
1	RESIDENCIAL	F. MINERVA TEPEYAC N° 5150-1, CHAPALITA LAS FUENTES	0	305	0	-	1,220,000	4,000	INMOBILIARIA 3671-12-46
similar ubicación									
2	RESIDENCIAL	AV. VALLARTA N° 1940, COL. AMERICANA	0	424	0	-	2,790,000	6,580	INMOBILIARIA 3647-50-47
similar ubicación									
3	RESIDENCIAL	TEXCOCO N° 280, CIUDAD DEL SOL	0	600	0	-	3,300,000	5,500	INMOBILIARIA 3817-48-01
similar ubicación									
4	RESIDENCIAL	A. LAS PALMAS N° 200-57, VILLA CORAL	0	326	0	-	2,281,348	6,998	INMOBILIARIA 3817-48-01
similar ubicación									
5	RESIDENCIAL	ALDOUX HUXLEY, JARDINES UNIVERSIDAD	0	302	0	-	1,800,000	5,960	INMOBILIARIA 3615-52-52
similar ubicación									
6	RESIDENCIAL	AV. ACUEDUCTO N° 5300, ZOTOGRANDE RESIDENCIAL	0	1,000	0	-	6,500,000	6,500	INMOBILIARIA 3615-79-75
similar ubicación									
Promedios			0.00	492.83	0.00	0.000		5,923.08	

Conclusiones Se concluye que las ofertas tienen las características del terreno en estudio para compararse

#### Análisis y justificación de los factores empleados en la comparación de inmuebles similares

m <sup>2</sup> Terreno	m <sup>2</sup> Construcción	P.unid. (\$/m <sup>2</sup> )	Factores de comparación para los inmuebles similares utilizados							Factor Resultante	Valor unitario suelo (\$/m <sup>2</sup> )
			C.U.S.	Zona	Ubicación	Superficie	Edad	Comercialización	Edad		
1	305	0	4,000	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.05	4,180.00
2	424	0	6,580	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	6,251.18
3	600	0	5,500	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	5,225.00
4	326	0	6,998	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	6,648.10
5	302	0	5,960	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	5,662.25
6	1,000	0	6,500	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	0.95	6,175.00
<b>PROMEDIO</b>											<b>5,690.26</b>

#### ANÁLISIS DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN

Resultado natural de la investigación de inmuebles similares

mínimo	4,000	\$/m <sup>2</sup> de referencia
promedio	5,690	\$/m <sup>2</sup> de referencia
máximo	6,998	\$/m <sup>2</sup> de referencia

Resultado del análisis de homologación de comparables

mínimo	4,180	\$/m <sup>2</sup> de referencia
promedio	5,690	\$/m <sup>2</sup> de referencia
máximo	6,648	\$/m <sup>2</sup> de referencia

Aplicación del enfoque de mercado

factor comercial:	100%
monto unitario aplicable:	\$ 5,690.26
superficie vendible:	364.76

#### RESULTADO DEL ENFOQUE DE COMPARACIÓN

\$ 2,075,583.16

Cabe destacar que desde mi perspectiva la diferencia tan elevada entre el valor catastral y el comercial, se debe a que la zona de ubicación del predio es en una colonia dentro de la ciudad con mucha deseabilidad de mercado, situación que viene a reafirmar mi teoría en el sentido de que los valores catastrales deben actualizarse o llevar una relación más apegada a los de mercado.

## **VIII. REGULARIZACION DE CONSTRUCCIONES:**

En cuanto a este tema existen diferentes maneras de realizarse:

Para construcciones con edades menores a cinco años, el propietario tiene que obtener primeramente una constancia oficial que indique que la construcción se encuentra como lo marca en los planos, para ello tiene que presentar ante el Departamento de Control de edificación y la Urbanización del Departamento de Licencia del Municipio correspondiente;

- 1.- Recibo de impuesto predial o Escritura, original y copia
- 2.- Identificación del propietario con nombre, firma y copia
- 3.- Planos arquitectónicos, firmados en original por el propietario.

Una vez realizado este proceso la autoridad da respuesta de ello en aproximadamente 5 días, en este trámite se le cobra el permiso de construcción al propietario en base a la zona de ubicación del inmueble.

Posteriormente el propietario tiene que entrega al departamento de Catastro Municipal copia de esta constancia y un documento por escrito donde señale su intención de manifestar las construcciones existentes, este departamento realiza su alta de datos en aproximadamente 21 días.

Otra manera de regularizar construcciones es aquella en la que el propietario construyo sobre un predio sin ningún tipo de permisos oficiales y casi siempre sobre un lote irregular es decir; el terreno fue adquirido como rustico y sin escriturar, simplemente se paga, se toma la posesión y se empieza a construir sobre el mismo, posteriormente regularizan en terreno por medio CORETT, para la regularización de las construcciones simplemente se da aviso por escrito al departamento de Catastro Municipal correspondiente, con este documento la autoridad manifiesta en sus registros estos datos y emite un documento con los datos de terrenos y construcción del inmueble y a partir de esta momento el cobro del impuesto predial queda actualiza.

Actualmente también es posible regularizar construcciones con base a un avalúo actualizado del bien, realizado este por algún perito valuador registrado ante el departamento de Catastro municipal, simplemente se entrega el documento ante este departamento y este hace el manifiesto en sus registros y partir de este momento el cobro de impuesto predial queda regularizado para las autoridades.

## GLOSARIO DE TERMINOS:

**Fusión.-** La unión en un solo predio de dos o más predios colindantes. (Reglamento de zonificación del estado de Jalisco.)

**Subdivisión.-** La partición de un predio en dos o más fracciones. (Reglamento de zonificación del estado de Jalisco.)

**Regularización.-** Es una acción urbanística del municipio con sentido social, en la que se proporciona a los ciudadanos la seguridad legal sobre la propiedad de la tierra y se facilita el contar con servicios como: agua potable, drenaje y alcantarillado, luz y otros. (Reglamento de zonificación del estado de Jalisco.)

**Densidad.-** Número de individuos de la misma especie que viven por unidad de superficie. (Diccionario de la Real Academia española)

**Lote.-** Fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado. (Reglamento de zonificación del estado de Jalisco.)

**Lotificación.-** Acción y efecto de dividir un terreno en lotes o parcelas pequeñas. Se utiliza este término como sinónimo de fraccionamiento, pero en realidad, no tiene mayor implicación que la aquí anotada. (Reglamento de zonificación del estado de Jalisco.)

**Equipamiento urbano.-** Componente complementario en un modulo social para las actividades comunales de los adjudicatarios (unidad de servicios sociales, mobiliario urbano, señalamiento, comercio, centros educativos).

**Homologar.-** Equiparar, poner en relación de igualdad dos cosas. (Diccionario de la Real Academia española)

**Especulación.-** Operación comercial que se practica con mercancía, valores o efectos públicos, con ánimo de obtener lucro. (Diccionario de la Real Academia española)

**Impacto.-** Persistencia temporal de los agentes impactantes, la que puede ser coyuntural, intermitente o permanente. (Glosario de términos urbanos)

**Minimización.-** Reducir lo más posible el tamaño de algo o quitarle importancia. (Diccionario de la Real Academia española)

**Equitativa.-** Que tiene equidad (disposición del ánimo que mueve a dar a cada uno lo que merece. (Diccionario de la Real Academia española)

**Asentamiento urbano.-** La radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran. (Reglamento de zonificación del estado de Jalisco.)

**Vasallaje.-** Tributo pagado por el vasallo a su señor. (Diccionario de la Real Academia española)

**Homogeneidad.-** Cualidad de homogéneo (dicho de un conjunto; formado por elementos iguales) (Diccionario de la Real Academia española)

**Feudal.-** Perteneciente o relativo a la organización política y social basada en los feudos, o al tiempo de la edad media en que estos estuvieron en vigor. (Diccionario de la Real Academia española)

**Feudalismo.-** Sistema feudal de gobierno y de organización de la propiedad. Época feudal. (Diccionario de la Real Academia española)

**Imperial.-** perteneciente o relativo al emperador o al imperio. (Diccionario de la Real Academia española)

**Real.-** Que tiene existencia verdadera y efectiva. (Diccionario de la Real Academia española)

**Condal.-** Perteneciente o relativo al conde o su dignidad. (Diccionario de la Real Academia española).

**Bienes Vacantes.-** Son los inmuebles que no tienen dueño cierto y conocido y se encuentran abandonados. (Código Civil)

**Exacción.-** Acción o efecto de exigir impuestos, prestaciones, multas, deudas, etc. (Diccionario de la Real Academia española).

**Vasallo.-** en la antigüedad obligado a pagar feudo, feudatario. (Diccionario de la Real Academia española).

**Zona Conurbada.-** es el área que se determina mediante los límites establecidos en el convenio aprobado por el Congreso del Estado, en donde se reconozca el fenómeno de conurbación, para los efectos de planear y regular de manera conjunta y coordinada el desarrollo de los centros de población integrados en una unidad urbana, como se dispone en la fracción VI del artículo de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (Reglamento de zonificación del estado de Jalisco)

**Amanzanamiento.-** acción y efecto de amanzanar (dividir un terreno en manzanas de casas) (Diccionario de la Real Academia española).

**Criollismo.-** Movimiento literario hispanoamericano del primer tercio del siglo XX inspirado en las tradiciones criollas. (Diccionario de la Real Academia española).

**Separatismo.-** Doctrina política que propugna la separación de algún territorio para alcanzar su independencia o anexionarse a otro país. (Diccionario de la Real Academia española).

**Terrado.-** Cubierta de una edificación realizada principalmente del componente del suelo natural "tierra" (Diccionario de la Real Academia española).

**Raquítica.-** dicho de una cosa muy pequeña o escasa. (Diccionario de la Real Academia española).

**Canónigo.-** eclesiástico que tiene una canonjía (prebenda por la que se pertenece al cabildo de iglesia catedral o colegial), es el asesor jurídico del cabildo catedral y debe estar graduado en derecho canónico o ser perito de cánones. (Diccionario de la Real Academia española).

**Churrigueresco.-** Perteneciente o relativo al churriguerismo. (Estilo de ornamentación empleado por churriguería, arquitecto y escultor barroco de fines del siglo XVII, y sus imitadores en la arquitectura española del siglo XVIII. (Diccionario de la Real Academia española).

**Profusión.-** Abundancia en lo que se da, difunde o derrama. (Diccionario de la Real Academia española).

**Migración.-** Desplazamiento geográfico de individuos o grupos, generalmente por causas económicas o sociales. (Diccionario de la Real Academia española).

**Despersonalización.-** Acción o efecto de despersonalizar (quitar carácter personal a un hecho, asunto o relación. (Diccionario de la Real Academia española).

**Disociación.-** Acción o efecto de disociar (separar algo de otra cosa a la que estaba unida. (Diccionario de la Real Academia española).

**Amorfa.-** Sin forma regular o bien determinada (Diccionario de la Real Academia española).

**Proliferación.-** Acción o efecto de proliferar (reproducirse en formas similares). (Diccionario de la Real Academia española).

**Expansión urbana.-** El crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en su suelo y destinos específicos, modificando la utilización y en su caso el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la expansión urbana. (Reglamento de zonificación del estado de Jalisco)

**Poseción.-** Acto de poseer o tener una cosa corporal con ánimo de conservarla para sí o para otro. (Diccionario de la Real Academia española).

**Usucapión.-** Adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley. (Diccionario de la Real Academia española).

**Accesión.-** Modo de adquirir el dominio, según el cual el propietario de una cosa hace suyo, no solamente lo que ella produce, sino también lo que se le une o incorpora por obra de la naturaleza o por mano del hombre, o por ambos medios a la vez, siguiendo lo accesorio a lo principal. (Diccionario de la Real Academia española).

**Copropiedad.-** Propiedad compartida por dos o más personas o entidades. (Diccionario de la Real Academia española).

**Indiviso.-** Parte proporcional de las áreas comunes de un condominio.

**Copropietario.-** Que tiene dominio en algo juntamente con otro u otros (Diccionario de la Real Academia española).

**Indemnización.-** Acción o efecto de indemnizar (resarcir de un daño o perjuicio) (Diccionario de la Real Academia española).

**Detentador.-** Persona que tiene la posesión de lo que no es suyo, sin título ni buena fe que pueda cohonestarla (Diccionario de la Real Academia española).

**Sumisión.-** Acto por el cual alguien se somete a otra jurisdicción, renunciando o perdiendo su domicilio y fuero. (Diccionario de la Real Academia española).

**Remate.-** Postura o proposición que obtiene la preferencia y se hace eficaz logrando la adjudicación en subastas o almonedas para compraventas, arriendos, obras o servicios. (Diccionario de la Real Academia española).

**Adjudicación.-** Acción o efecto de adjudicar o adjudicarse (declarar que una cosa corresponde a una persona, o conferírsela en satisfacción de algún derecho). (Diccionario de la Real Academia española).

**Ejecutante.-** Que ejecuta judicialmente a otro por la paga de un débito (reclamar una deuda por vía o procedimiento ejecutivo) (Diccionario de la Real Academia española).

**Postor.-** Licitador que hace la postura más ventajosa en una subasta (Diccionario de la Real Academia española).

**Tasación.-** Estimación del valor de un bien de un servicio. (Diccionario de la Real Academia española).

**Edicto.-** Escrito que se fija en los lugares públicos de las ciudades y poblados, y en el cual se da noticia de algo para que sea notorio a todos. (Diccionario de la Real Academia española).

**Extinción.-** Acción o efecto de extinguir o extinguirse (hacer que cesen o acaben del todo ciertas cosas que desaparecen gradualmente) (Diccionario de la Real Academia española).

**Almoneda.-** Venta pública de bienes muebles con licitación y puja. (Diccionario de la Real Academia española).

**Rescisión.-** Acción o efecto de rescindir (dejar sin efecto un contrato, una obligación, etc.) (Diccionario de la Real Academia española).

**Precautoria.-** Que precave o sirve de precaución, reserva, cautela para evitar o prevenir los inconvenientes, dificultades o daños que pueden temerse. (Diccionario de la Real Academia española).

**Apercibiendo.-** Hacer saber a la persona citada, emplazada o requerida, las consecuencias que se seguirán de determinados actos u omisiones suyas. (Diccionario de la Real Academia española).

**Reconvención.-** Demanda que al contestar entabla el demandado contra quien promovió el juicio. (Diccionario de la Real Academia española).

**Ad-perpétuam.-** Recuerdo del asunto (Diccionario de la Real Academia española).

**Citación.-** Aviso de que se cita a alguien para una diligencia. (Diccionario de la Real Academia española).

**Usucapión.-** Adquisición de una propiedad o de un derecho real mediante su ejercicio en las condiciones y durante el tiempo previsto por la ley. (Diccionario de la Real Academia española).

**Apeo.-** Documento jurídico que acredita el deslinde y demarcación. (Diccionario de la Real Academia española).

**Deslinde.-** acción y efecto de deslindar (señalar y distinguir los términos de un lugar, provincia o heredad, aclarar algo, de modo que no hay confusión en ello. (Diccionario de la Real Academia española).

**Usufructuario.-** Dicho de una persona que posee y disfruta de una cosa, que posee el derecho real de usufructo sobre alguna cosa en que otro tiene nuda propiedad. (Diccionario de la Real Academia española).

**Mojoneras.-**

**Prorrata.-** Cuota o porción que toca a alguien de lo que se reparte entre varias personas, hecha la cuenta proporcionada a lo más o menos que cada una debe pagar o percibir. (Diccionario de la Real Academia española).

**Relotificaciones.-** El cambio en la distribución o dimensionamiento de los lotes en un predio, cuyas características hayan sido autorizadas con anterioridad. (Diccionario de la Real Academia española).

**Piscícola.-** perteneciente o relativo a la piscicultura (arte de repoblar de peces los ríos y los estanques o de dirigir y fomentar la reproducción de los peces y mariscos). (Diccionario de la Real Academia española).

**Forestal.-** Perteneciente o relativo a los bosques y a los aprovechamientos de leñas y pastos, etc. (Diccionario de la Real Academia española).

**Coficiente de Ocupación del Suelo (COS).-** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable del mismo, excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos. (Diccionario de la Real Academia española).

**Coficiente de utilización del Suelo (CUS).-** El factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado, excluyendo de su

cuantificación las áreas ocupadas por sótanos. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Conurbación.-** El fenómeno que se presenta cuando dos o más centros de población, por su crecimiento y relaciones socioeconómicas, formen o tiendan a formar una unidad urbana. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Corredor Urbano.-** Aprovechamiento lineal de la utilización del suelo, asociando la jerarquía vial con la intensidad del uso del suelo. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Densidad de la Edificación.-** El conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Densidad Máxima.-** Concentración máxima de habitantes o viviendas permitidas en una superficie determinada del centro de población; en un Reglamento se aplica sobre hectárea bruta de terreno de predios rústicos o áreas de reserva urbana. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Desarrollo Urbano.-** El conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regular y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos, implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Destinos.-** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Equipamiento.-** Los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional (cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera UN USO). (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Expansión Urbana.-** El crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en su uso y destinos específicos, modificando la utilización. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Fundación.-** El estableciendo de un centro de población previsto en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, en las áreas que se determinen como provisiones mediante decreto del Congreso del Estado. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Lote.-** Fracción de un predio resultado de su división, debidamente deslindado e incorporado. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Provisiones.-** Las áreas que serán utilizados para la fundación de un centro de población. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Renovación Urbana.-** La transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un

cambio en las relaciones de propiedad y tenencia del suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la renovación. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Reservas.-** Áreas de un centro de población, que serán utilizadas para su futuro crecimiento. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Reserva Territorial.-** Las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su futuro crecimiento y se integran al dominio privado de la Federación, el Estado o los Municipios. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Restricción Frontal.-** La superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Suelo Urbanizado.-** Aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los Centros de Población, sin detrimento del equilibrio ecológico, por lo que se señalara para establecer las correspondientes provisiones o reservas. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Superficie Edificada.-** El área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos, cuando son permitidos. Por lo general, la superficie edificable coincide con el área de desplante. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Unidad Privativa.-** El conjunto de bienes cuyos aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condominio. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Urbanización.-** El proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humanos y sus comunidades requieren para su asentamiento. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Usos.-** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunción con los destinos determinan la utilización del suelo.

**Utilización del suelo.-** La conjunción de Usos y Destinos del Suelo. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Destinos.-** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Conjunción.-** La que denota condición o necesidad de que se verifique alguna circunstancia. (Diccionario de la Real Academia española).

**Saturación.-** Acción o efecto de saturar (aumentar la señal de entrada de un sistema hasta que no se produzca el incremento en su efecto). (Diccionario de la Real Academia española).

**Cesión.-** Renuncia de algo, posesión, acción o derecho, que alguien hace a favor de otra persona. (Diccionario de la Real Academia española).

**Unidades Vecinales.-** Es la célula primaria de la estructura urbana, con un rango de población aproximado de 2,500 a 5,000 habitantes o 10 hectáreas. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Unidades Barriales.-** Es la célula fundamental de la estructura urbana, con un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Distrito Urbano.-** Es la unidad territorial urbana con un rango de población de 75,000 a 150,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades barriales en torno a un sub-centro urbano. (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Centro Urbano.-** Corresponde al mayor nivel de jerarquía de la estructuración urbana, y su área de influencia directa es la totalidad del centro de población, siendo su centro cívico el punto de mayor concentración de servicios y equipamiento urbano, y el lugar de ubicación de las principales funciones cívicas, de Autoridades Municipales, Estatales y Federales, así como de la plaza cívica y funciones comerciales y de servicios diversos. La dosificación de su equipamiento dependerá del número de habitantes y de la población regional a la que sirve, apoyándose para estos efectos con áreas institucionales y servicios públicos (Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco).

**Litis.-** pleito. (Diccionario de la Real Academia española).

**Manzana.-** Espacio urbano, edificado o destinado a la edificación, generalmente cuadrangular, delimitado por calles por todos los lados. (Diccionario de la Real Academia española).

**CORETT.-** Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra.

## **CONCLUSIONES.**

La profesionalización del sector de la valuación, implica un mayor dominio de herramientas tecnológicas y financieras en el ejercicio de su profesión, así como del conocimiento y aplicación de normas, políticas y reglamentos establecidos tanto en materia valuatoria como en lo concerniente a la legislación urbana existente.

Lo anterior, ya que no obstante que los diversos organismos públicos como la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Gobierno del Estado, así como las diferentes Direcciones de Control de la Edificación y Urbanización de los Ayuntamientos de la zona conurbada de la ciudad de Guadalajara incluyendo el Departamento de Catastro Municipal, cuyos principales objetivos y acciones coordinadas en materia de plantación urbana y control de uso de suelo, fusiones, subdivisiones y regularización de construcciones, supone que previo a la autorización de cualquier acción urbanística, analizan e identifican tanto el origen del suelo, su regularidad y el impacto que dichas acciones, de aprobarse, causan tanto en beneficio como en perjuicio de los asentamientos ya establecidos, no siempre resultan, del todo, adecuadamente estudiados.

Prueba de lo anterior es el caso ejemplo de la colonia Residencial La Estancia en la que a partir de la autorización de un plan parcial de uso del suelo, se han venido autorizando, a través del tiempo, diversas subdivisiones a lotes con frente inferior a los 8.00 metros del lote tipo originalmente autorizado,

Con el ejemplo anterior se advierte que no siempre la aplicación de reglamentos y normas per-se, llevan a resultados positivos, si es que nos se toma conciencia de los impactos en pro y contra que dichas autorizaciones llegaran a provocar, pues mientras que los beneficios se dirigen a unas pocas personas, por contraparte afectan a un mayor número de ellas que invirtieron en una colonia esperando que las características de origen, por las que se decidieron a escoger determinado lugar, no cambiarían.

En este sentido, queda manifiesta la conveniencia de una participación más activa del gremio a través de los institutos y colegios de valuadores en las decisiones que de este tipo lleven a cabo las autoridades, de la misma forma, con este trabajo se pretende crear conciencia en el sentido de que en la valuación es recomendable y conviene conocer los diversos procedimientos de regularización que sobre el uso de suelo existen, agotando la investigación en este tema, previo a la determinación del valor de terrenos o reservas urbanas, así como de la actualización de datos de inmuebles.

Como quedó indicado en párrafos precedentes, la valuación se encuentra en constante revisión y actualización de conocimientos, metodologías y herramientas matemático financieras, lo que ha permitido la aplicación cada vez más científica y menos dependiente de subjetividades y criterios discrecionales de los principales actores de esta disciplina.

En este sentido, la reglamentación en materia valuatoria exigen que todos aquellos que se dediquen a esta actividad deben contar con estudios de postgrado que soporten y avalen sus conocimientos en esta disciplina y que los

motive a continuar en una constante actualización de conocimientos obligándolos además a pertenecer a colegios en la disciplina de la valuación.

Debido a la escasa existencia, casi nula, de libros sobre la valuación de inmuebles y en particular sobre aquellos bienes que sean o hayan sido objeto de algún proceso de regularización o cambio en el sentido de su subdivisión o fusión de las parte de que se conforma, se vio la necesidad de recurrir a libros, publicaciones, manuales y reglamentos haciendo un compendio de lo que se consideró como lo más relevante y relacionado con el tema.

Por tales motivos, uno de los enfoques de esta tesina fue el de investigar, conjuntar, analizar y estudiar todas aquellas normas, reglamentos, términos y conocimientos existentes en la valuación para que las personas que necesiten realizar cualquiera de estos trámites tengan a la mano un detalle concentrado del tipo de procesos que es ineludible realizar para ello.

Dentro del estudio de este enfoque valuatorio, que de acuerdo con lo investigado no puede ser más que físico y con valores catastrales, se buscó darle un sentido práctico, de tal forma que no obstante el cúmulo de información o un sin fin de reglamentos y términos, no se perdiera el lector en el desarrollo del tema.

Ahora bien, no hay que olvidar que el tema fundamental de este documento "Criterios de Valuación para Predios con Propósito de Fusión, Subdivisión y Regularización de Construcciones", aporta criterios y conceptos esenciales que permiten una comprensión clara de la valuación de inmuebles o predios que se encuentren o sean susceptibles de la aplicación de estos procesos.

En los primeros capítulos se pretende dar a conocer al lector un concentrado general de la reglamentación existente y el marco legal de la propiedad y todos sus derivados en cuanto al tema, y que de esta manera se aporten los términos y conceptos básicos de la valuación a fin de que se logre una visión general del alcance del tema. (Capítulos I, II, III, IV y V)

Se exponen además comentarios de lo que ha venido sucediendo (se cita un caso específico) en colonias cuyo origen fue de tipo Medio Residencial y que por razones de cambios de usos de suelo propician afectaciones de su entorno urbano, al irse presentando primeramente fusiones de fracciones para luego subdividirlas y con esto optimizar el suelo, obteniendo el máximo provecho a la propiedad, en deterioro, tanto de la calidad de vida, como de los valores de las propiedades originalmente edificadas.

Finalmente, se desarrollan dos ejercicios mediante el modelo que prevalece para efectos catastrales y legales, sirviendo sólo como ejercicio y ejemplo, En este sentido, conviene recordar que si bien de acuerdo con un punto de vista totalmente personal, la autoridad debiera cambiar este proceso valuatorio, debiendo enfocarlo mas a un entorno real de mercado, como se puede observar en el análisis del valor por mercado, lo que posibilitaría; en primer lugar, obtener una mejor recaudación de impuestos, para con ello mejorar todos los servicios públicos que son responsabilidad del Gobierno, tales como; mejora de la infraestructura urbana, edificación de escuelas y su mejor mantenimiento, etc. (Capítulos VI, VII).

De ahí la importancia que se da en esta Tesina para que los valuadores profesionales conozcan y cuenten con los elementos suficientes y adecuados, que le permitan emitir un documento valuatorio apegado a todas las normas en la materia y cuyo resultado se apegue a un entorno real de mercado.

## BIBLIOGRAFIA.-

- **(Arte Historia, Madurez de la sociedad feudal, internet pagina [www.artehistoria.icyl.es/historia/contextos/1052.htm?cfC0C1CF97=4F1B02F!MTI.](http://www.artehistoria.icyl.es/historia/contextos/1052.htm?cfC0C1CF97=4F1B02F!MTI.))**
- **Principios de Diseño Urbano Ambiental**, autores Mario Schjetnan, Jorge Calvillo y Manuel Peniche
- **La Estructura Urbana Nacional**, autor Arturo Chávez Hayhoe "Guadalajara en el siglo XVI, Tomo I, Guadalajara, Jalisco, su crecimiento, división y nomenclatura, durante la época Colonial, Luis Pérez Brotchie.
- **Código Civil.-** (Editorial SISTA)
- **(Julio 2007.- Código de Procedimientos Civiles del Estado de Jalisco.-** Página de Internet [www.gobjal.com](http://www.gobjal.com))
- **(Julio 2007.- Reglamento de Construcciones del Estado de Guadalajara.-** Página de Internet [www.gobjal.com](http://www.gobjal.com))
- **(Julio 2007.- Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara.-** Página de Internet [www.gobjal.com](http://www.gobjal.com))
- **(Julio 2007.- Reglamento del Municipio de Zapopan, Jal.** Página de Internet [www.gobjal.com](http://www.gobjal.com))
- **Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.-** Universidad de Guadalajara, Centro Universitario de Arte, Arquitectura y Diseño, Colegio de Arquitectos del Estado de Jalisco, A.C.