



**Ixtlahuacán**  
de los Membrillos

AYUNTAMIENTO  
DUAM-CAT/09/2022

## MINUTA DE LA SESIÓN CONJUNTA DE LAS COMISIONES EDILICIAS DE DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS, Y CATASTRO

Celebrada el día 23 de septiembre del año 2022

En el salón de sesiones del pleno ubicado en el Palacio Municipal de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, siendo las 13:10 trece horas con diez minutos del día 23 de septiembre del año 2022 dos mil veintidós, se da inicio a la sesión conjunta de las **COMISIONES EDILICIAS DE DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS, Y CATASTRO**, convocada y presidida por el presidente de la comisión CARLOS MENDEZ GUTIERREZ y con la asistencia de la ciudadana REGIDORA VOCAL OTILIA DIAZ ENCISO; Además por la comisión de Catastro se encuentran presentes los REGIDORES FLORENCIO FIGUEROA GALLARDO Y JOSE MANUEL DE ALBA FIGUEROA, como presidente y vocal respectivamente.

Para continuar con el desarrollo de la sesión y estando presentes la mayoría de los integrantes de la comisión convocada, el presidente declaró la existencia de quórum e iniciada la sesión propuso el siguiente:

### ORDEN DEL DÍA

1. Lista de asistencia y declaratoria de quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Dispensa de la lectura y ratificación de las actas de la sesión anterior
4. Punto de acuerdo que tiene por objeto dar cuenta a los integrantes de ambas comisiones, con la presentación del inventario de asentamientos irregulares en este municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, para su conocimiento.
5. Clausura de la sesión.

Acto continuo se procede al desahogo del orden del día, EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN CARLOS MENDEZ GUTIÉRREZ haciendo uso de la palabra refiere: «Iniciaremos con el primer punto del orden del día, que es el pase de lista correspondiente:»

#### 1.- Lista de asistencia y declaratoria de quórum legal.





**Ixtlahuacán**  
de los Membrillos  
AYUNTAMIENTO  
DUAM-CAT/09/2022

**Por la comisión de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos**

VOCAL, ANA LIVIER CONTRERAS MENDOZA -----AUSENTE  
VOCAL, OTILIA DIAZ ENCISO -----PRESENTE  
PRESIDENTE, CARLOS MENDEZ GUTIERREZ -----PRESENTE

**Por la comisión de catastro**

VOCAL, JOSE HERIBERTO GACIA MURILLO -----AUSENTE  
VOCAL, JOSE MANUEL DE ALBA COVARRUBIAS-----PRESENTE  
PRESIDENTE, FLORENCIO FIGUEROA GALLARDO-----PRESENTE

Sigue haciendo uso de la voz el PRESIDENTE DE LA COMISION CARLOS MENDEZ GUTIERREZ, «Doy cuenta a los miembros de la comisión que existe quórum legal para llevar a cabo esta sesión. Solo se encuentran ausentes la REGIDORA ANA LIVIER CONTRERAS MENDOZA, así como el PRESIDENTE MUNICIPAL Y VOCAL DE LA COMISION DE CATASTRO, JOSE HERIBERTO GARCIA MURILLO, por cuestiones de agenda.

Por lo que, continuando con el desarrollo de la sesión y estando presentes la mayoría de los integrantes de esta comisión se declara legalmente instalada siendo las 13:10 trece horas con diez minutos del día y considerando válidos los acuerdos que en ella se tomen en los términos normativos aplicables».

**2.- Aprobación de la orden del día.**

Continúa el PRESIDENTE DE LA COMISION CARLOS MENDEZ GUTIÉRREZ, «Acto seguido, procederemos con el segundo punto y toda vez que ya fue hecho de su conocimiento el orden del día







**Ixtlahuacán**  
de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

DUAM-CAT/09/2022

pregunto a la presente: ¿Si está de acuerdo en el mismo? Sírvase levantar la mano en señal de aprobación.

**Por la comisión de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos**

VOCAL, OTILIA DIAZ ENCISO -----A FAVOR

PRESIDENTE, CARLOS MENDEZ GUTIERREZ -----A FAVOR

**Por la comisión de catastro**

VOCAL, JOSE MANUEL DE ALBA COVARRUBIAS-----A FAVOR

PRESIDENTE, FLORENCIO FIGUEROA GALLARDO-----A FAVOR

«Se aprueba por unanimidad de votos de los presentes».

**3.- Dispensa de la lectura del acta de la sesión anterior y ratificación de su contenido**

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN, CARLOS MENDEZ GUTIERREZ continúa haciendo uso de la voz, para el desahogo de este punto dice «Como tercer punto del orden del día, pongo a consideración el acta de la sesión anterior, misma que fue hecha de su conocimiento con anterioridad; por lo que si no existen modificaciones a la misma, solicito la ratificación de su contenido ¿si no existe alguna pregunta al respecto? sírvase levantar la mano en señal de aprobación».

**Por la comisión de Desarrollo Urbano y Asuntos Metropolitanos**

VOCAL, OTILIA DIAZ ENCISO -----A FAVOR

PRESIDENTE, CARLOS MENDEZ GUTIERREZ -----A FAVOR

**Por la comisión de catastro**

VOCAL, JOSE MANUEL DE ALBA COVARRUBIAS-----A FAVOR

PRESIDENTE, FLORENCIO FIGUEROA GALLARDO-----A FAVOR

3







**Ixtlahuacán**  
de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

DUAM-CAT/09/2022

«Se aprueba por unanimidad de votos de los presentes».

**4.- Punto de acuerdo que tiene por objeto dar cuenta a los integrantes de ambas comisiones, con la presentación del inventario de asentamientos irregulares en este municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, para su conocimiento.**

EL PRESIDENTE DE LA COMISIÓN, CARLOS MENDEZ GUTIERREZ continúa haciendo uso de la voz, para el desahogo de este punto dice «Se trata del punto de acuerdo que tiene por objeto dar cuenta a los integrantes de ambas comisiones, con la presentación del inventario de asentamientos irregulares en este municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, para su conocimiento. Este les informo que los trabajos que se han realizado en conjunto desarrollo urbano con la dirección de catastro, en base a una información fotogramétrica se han detectado 81 parcelas en todo el municipio, estamos hablando que de las cuales el 81.5 % están en ejidos y el 18.5 % están en zonas dentro del régimen de propiedad privada, porque es relevante esta información? Porque finalmente lo que tenemos que tratar de evitar es que, se siga generando un desarrollo errático del territorio y pues obviamente aquí se ve reflejada la cultura de que históricamente los ejidos siempre se han regido como autónomos pero no entienden que en términos de desarrollo urbano, no hay duda que dependen de las instancias que regulan y en este caso el municipio es quien hace esas regulaciones y derivado de este análisis que se hizo, se está llevando a cabo ahorita, solo que hace falta personal para llevarlo todo al mismo tiempo... se iniciaron tres ejercicios: Uno es la regularización que actualmente se está llevando a cabo, como ustedes saben, se está llevando a cabo la regularización en Cedros; otro ejercicio fue el de notificar y señalar a un desarrollador y decirle sabes que no has hecho lo conducente y ya esa persona accedió a firmar el convenio e iniciar el proceso de regularización, que es una parcela que se encuentra en la localidad de La Cañada y un tercer ejercicio, platicamos con otra persona que estaba vendiendo terrenos a un costado de la gasolinera de El Rodeo y ahí se citó varias veces al vendedor y nunca atendió las invitaciones, entonces lo que se hizo fue platicar con las personas que compraron, les platicamos lo que dice la ley y entonces ellos accedieron a demandar al vendedor para que cumpla con todas estas especificaciones que la ley les obliga, porque ellos decían que el vendedor les decía, es que el ayuntamiento no nos ayuda, es que no tenemos dinero y así argumentando mil angustias, pero ellos tienen que cumplir y los compradores entendieron y traemos una denuncia ante la fiscalía; Entonces, traemos 3 modelos de regularización, esto lo estamos viendo como proyecto piloto, en el entendido que el próximo año lo vamos a desdoblar, y vamos a tratar de ampliar más y sobre todo de tratar obviamente de darle más credibilidad, más certeza jurídica a las personas que están comprando o en su defecto, también en el atlas que vamos a generar en el visor urbano que se está desarrollando y que va a entrar en operaciones a partir del día primero del mes que entra y ese sería el tema de mapearlos y decirle a cualquier gente que pretenda comprar terrenos en esa zona, que no lo haga







## Ixtlahuacán de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

DUAM-CAT/09/2022

porque están revisión jurídica y a parte también no sé si ustedes han visto, como parte de esta estrategia hay una campaña de difusión en todo el municipio en donde se han pegado lonas espectaculares y se invita a la gente que pregunte para evitar esto, que pregunte primero la situación de la propiedad que pretenda comprar para que no sean sorprendidos y esto es poquito de lo que se viene haciendo y algunos de ustedes pues se han dado cuenta de esta política, pero sobre todo lo que nos preocupa es que no caigamos en lo que está pasando en otros municipios, sobre todo metropolitanos, como son casos que se han visto en zonas como en San José del 15, el 13, Las Pintas, sobre todo aquí hablando lo que es la zona, desconozco como se llaman las colonias de Tonalá por ejemplo, que tienen las mismas características, eso es lo que queremos evitar en Ixtlahuacán, ese tipo de problemas, pues eso es lo que tenemos una cuestión informativa solamente para su conocimiento. ¿Quieren opinar algo, tienen algún comentario?»

Y la REGIDORA OTILIA DIAZ ENCISO, hizo uso de la palabra «No, pues solamente decir que es importante todo esto que están haciendo en el Ayuntamiento, porque esto beneficia mucho a la gente que, bueno como mencionaste para que no sea defraudada principalmente y así puedan comprar predios seguros y que puedan tener los servicios que necesiten».

Continua el REGIDOR FLORENCIO FIGUEROA GALLARDO «Bueno, sin duda es importante porque hay una cantidad enorme de predios irregulares y que se siguen dando porque han permitido que eso continúe, que tendrá como repercusión si sigue creciendo como nosotros hemos visto con otros municipios, bueno tiene repercusiones principalmente para el que compra el predio porque efectivamente no tiene la certeza jurídica; dos, van a encontrarse con la problemática que no tienen servicios y que esto va a generar un conflicto entre el comprador, ya no con el dueño o vendedor, entre el comprador y el ayuntamiento porque le va a exigir no al que le vendió; entonces me parece que es fundamental regular para que antes que una persona empiece a lotificar se ajuste a las reglas que el municipio tiene y que esto permita que el proyecto de urbanización sea regulado por el municipio, permitiendo primero que el comprador pueda saber que le están vendiendo un terreno que no tendrá dificultades cuando quiera ingresar en la parte catastral del municipio y la otra parte, que podrá tener servicios pero con las reglas en las que el debe participar y que habrá mayor cuidado de que las personas antes de que puedan fraccionar, deben acercarse al municipio para pedir la autorización y que sea el municipio porque efectivamente en muchas de las pláticas que hemos escuchado es que el ejido siente que son independientes de las reglas que el municipio tiene, sin embargo, como parte de un área territorial en el municipio tienen las mismas obligaciones, habrá que hacerles entender que el hecho de ser ejidatarios pues no los exime de las responsabilidades administrativas, jurídicas, legales que puede el municipio emprender para que eso se termine, y me parece que con esto permitirá una mejor planificación de lo que el municipio proyecte, de lo contrario entonces jamás se podrán cubrir las necesidades porque cada quien venderá cuando quiera hacerlo con toda la libertad y posiblemente también porque hemos encontrado personas que venden 2 o 3 o más veces el mismo predio, porque luego quieren controlar la venta. Me parece fundamental que se vayan estableciendo las reglas y que

5







**Ixtlahuacán**  
de los Membrillos  
AYUNTAMIENTO

DUAM-CAT/09/2022

esas personas vayan entrando a estas, sepan cómo va finalmente dándose. Como dice el arquitecto a lo mejor no se hace todo al mismo tiempo, pero ya va iniciando la regularización me parece que poco a poco se ira trabajando en las demás comunidades»

Luego el REGIDOR JOSE MANUEL DE ALBA COVARRUBIAS, agrega «Yo solamente abonando al asunto, como comentaban ya se inició con esta regularización de predios y con la información hacia las personas para que no puedan caer en un fraude, porque si se han acercado a nosotros para preguntar en qué situación se encuentran esos predios si están regularizados para poder adquirirlos porque como comentaban, ya cualquier persona dice es mi terreno, soy ejidatario y voy con el ejido y puedo venderlo, luego viene el reclamo hacia el municipio por los servicios. Entonces si se me hace interesante la información hacia las personas y hacer el inventario de los predios que están irregulares»

Finaliza el REGIDOR CARLOS MENDEZ GUTIERREZ «Entonces, sino hay ningún comentario, y a razón de que es solamente informativo, procedemos a continuar con el desarrollo de la sesión»

#### **5.- Clausura de los trabajos de la sesión.**

Sigue haciendo uso de la palabra el PRESIDENTE DE LA COMISION CARLOS MENDEZ GUTIERREZ, «Ciudadanos regidores, les informo que por último punto del orden del día, se tiene la solicitud de la clausura de la sesión y les informo que no habiendo más puntos a tratar procederé a la clausura correspondiente:»

«Siendo las 13:23 trece horas con veintitrés minutos del día 23 de septiembre del año en curso declaro formalmente la clausura de esta sesión conjunta de las COMISIONES EDILICIAS DE DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS, Y CATASTRO del Municipio de Ixtlahuacán de los Membrillos, Jalisco, 2021-2024».

Firman para constancia todos los que en ella intervinieron y así quisieron hacerlo.



Presidencia Municipal de  
Ixtlahuacán de los Membrillos  
Calle Jardín # 2, C.P. 45260,



37676-23000



[www.imembrillos.gob.mx](http://www.imembrillos.gob.mx)  
[presidencia@imembrillos.gob.mx](mailto:presidencia@imembrillos.gob.mx)




**Ixtlahuacán**  
de los Membrillos

AYUNTAMIENTO

DUAM-CAT/09/2022

COMISION EDILICIA DE DESARROLLO URBANO  
Y ASUNTOS METROPOLITANOS



CARLOS MÉNDEZ GUTIÉRREZ  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



OTILIA DÍAZ ENCISO  
VOCAL

COMISION EDILICIA DE CATASTRO



FLORENCIO FIGUEROA GALLARDO  
PRESIDENTE DE LA COMISIÓN



JOSÉ MANUEL DE ALBA COVARRUBIAS  
VOCAL

Hoja de firmas de la minuta de LA SESIÓN CONJUNTA DE LAS COMISIONES EDILICIAS DE DESARROLLO URBANO Y ASUNTOS METROPOLITANOS, Y CATASTRO celebrada con fecha de hoy 23 de septiembre del año dos mil veintidós.

