

**INSTITUTO TECNOLÓGICO DE ESTUDIOS SUPERIORES DE OCCIDENTE A.C.**

**PROYECTO DE APLICACIÓN PROFESIONAL**

**REGULARIZACIÓN Y AUTOPRODUCCIÓN SOCIAL DE VIVIENDA**

**DEPARTAMENTO DE HÁBITAT Y DESARROLLO URBANO**



**ITESO**

Universidad Jesuita  
de Guadalajara

Proyecto de apoyo técnico y Gestión en campo en el proceso de regularización  
en la Colonia Lomas de Polanco.

---

**INTEGRANTES**

**PAULETTE GUADALUPE DE LA TORRE MACIAS / JORGE ESCOBEDO MUÑOZ / PAULINA GUEVARA ZERMEÑO**

**ASESORES**

**MTRO. IRVING GERARDO MONROY RAMÍREZ DE ARELLANO / ARQ. GERARDO CANO DIAZ / ING. SAMUEL ALATORRE RAMOS / LIC. NORA LORENZANA AGUILAR**

---

## ÍNDICE.

- **INTRODUCCIÓN** 4

---

- I. ¿DE QUÉ TRATA?
- II. ANTECEDENTES
- III. OBJETIVO GENERAL.
- IV. OBJETIVOS ESPECÍFICOS
- V. METODOLOGÍA
- VI. ACTORES
- VII.

- **DESARROLLO** 9

---

- I. EXPERIENCIA PAP
- II. ¿QUÉ SE HA HECHO?
- III. FENÓMENO DE POBLAMIENTO ESPONTÁNEO
- IV. CASOS SIMILARES
- V. PARTICIPACIÓN DE PAP EN LAS COLONIAS
- VI. METAS

- **CONCLUSIÓN** 13

---

- I. ALCANCES Y DESARROLLO
- II. CONCLUSIÓN FINAL

- **BIBLIOGRAFÍA** 38

---



## INTRODUCCIÓN.

---

- (¿De qué trata?)

Las actividades realizadas a lo largo del semestre en el PAP “REGULARIZACIÓN Y AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL” se derivan de la problemática de irregularidad de los predios, que se encuentra la Colonia Lomas de Polanco ubicada en el municipio de Guadalajara, el proyecto se enfoca en el acompañamiento de procesos técnicos para garantizar la tenencia de la propiedad de los colonos.

A través de la participación de la universidad, dependencias de gobierno y vecinos de la misma colonia, se han fijado metas para lograr llevar a cabo el proceso que mediante el desempeño técnico de los alumnos, y actores de otros grupos relacionados con el proyecto se ha ido gestionando por etapas.

- (Antecedentes)

En Jalisco desde hace 18 años, se ha establecido un marco jurídico que permite la regularización del suelo urbano, pero ausente de políticas públicas estatales que permitan la solución ágil de esa problemática.

Asociados a la irregularidad administrativa y jurídica del suelo urbano está la falta de inversión en infraestructura básica y la falta de apoyos institucionales para la autoproducción de vivienda. Datos de la procuraduría de desarrollo urbano, hablan de un déficit de 270,000 lotes de los cuales cerca del 40 % aún no cuentan con viviendas apropiadas. De igual manera los procesos de urbanización progresiva que están latentes sobre esos procesos de regularización hablan de cerca de 2,700 hectáreas ( Catálogo pap REGULARIZACIÓN Y AUTOPRODUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL)

La Colonia Lomas de Polanco, según el seguimiento que se le ha dado en conjunto con el PAP Haciendo Barrio es un asentamiento urbano que nació alrededor de los años 50, y que a lo largo del tiempo ha sufrido irregularidades legales, provocando una serie de transformaciones que han llevado a la colonia y sus habitantes a su estado actual.

Para el año de 1961, se fracciona la colonia e inicia la venta de predios por parte de propietario, el Sr. Jaime Lozano Gómez, quien les entregaría un contrato de compraventa que posteriormente se liquidaría, permitiendo a las personas construir en el predio recién adquirido siendo esta una de las principales problemáticas de la zona, de acuerdo al diagnóstico del PAP antes mencionado.

Por parte de los vecinos de la colonia, existen diferentes grupos, que a lo largo del proceso, han ido apoyando con acciones para la mejora tanto de la regularización de predios en la colonia y la rehabilitación de los espacios públicos, apoyándonos con información, sobre los cambios que se han dado en la zona a lo largo del tiempo, desde su fundación.

- (¿Qué se va a hacer cómo y con quien?)

#### OBJETIVO GENERAL.

Apoyo en el proceso técnico de regularización de la tenencia de suelo, en conjunto con las autoridades, y la asociación vecinal de la Colonia Lomas de Polanco.

#### OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

1. Participar con las asociaciones vecinales en la organización de su comunidad para lograr la regularización de la tenencia del suelo.
2. Apoyar a las asociaciones vecinales en la realización de los trabajos técnicos ( medición, registro de información, asesorías en la colonia ) y jurídicos requeridos en los procesos de regularización de del suelo urbano en sus colonias.
3. Elaboración de planos de cada manzana en la primera etapa del proyecto definitivo de urbanización, en colaboración con los vecinos y COMUR
4. Realizar la validación de campo de los predios.
5. Asesoría jurídica sobre los documentos que se requieren en las oficinas de Obras Públicas, para llevar a cabo el proceso, y también orientarlos según sea el caso de su predio.

# METODOLOGÍA. (estrategias y actividades)

1. Recabación de archivos y datos sobre los que se trabajaron los semestres anteriores.



2. Investigación de antecedentes de la Colonia.



3. Visita a la Colonia Lomas de Polanco.



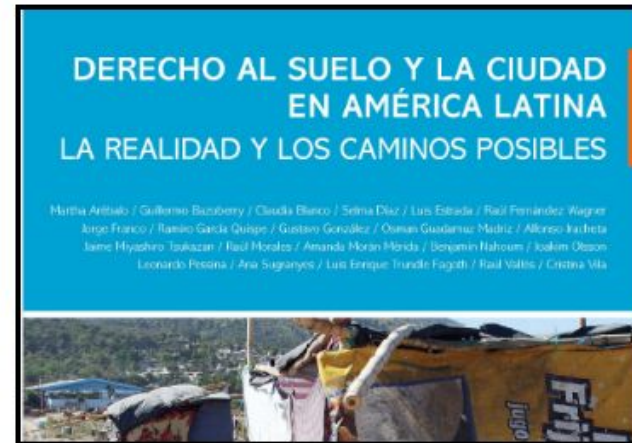
4. Junta con las personas que apoyarán durante el proceso por parte de los colonos.



5. Junta en Obras Públicas obtener información del procesos a seguir y los requerimientos del producto a entregar, revisión de planos, y corrección de planos de acuerdo a las especificaciones de Obras Públicas y revisión de las actividades realizadas durante el semestre pasado.



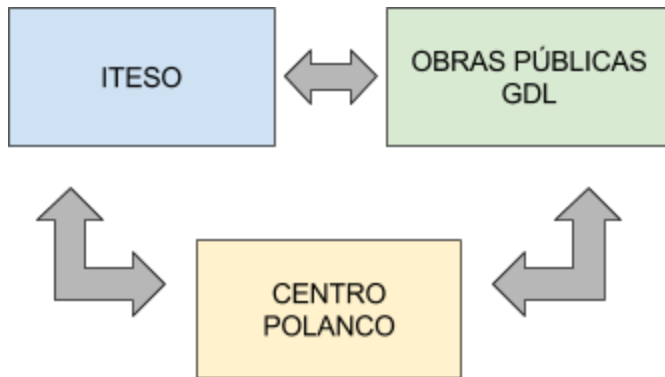
6. Lecturas relacionadas con el fenómeno a tratar para contextualizar.



El proceso de regularización de la colonia Lomas de Polanco, es solo uno de los casos en el estado de Jalisco, enfocándonos en esta zona, consideramos que la colaboración de los distintos grupos de actores que intervienen en el proceso es parte fundamental, para que los resultados sean posibles. Haciendo referencia al documento de “Investigación acción participativa” la importancia de identificar los problemas y necesidades de las personas, en un principio nos permite ver, qué procedimientos, técnicas, sistemas y actores se necesitarán durante el proceso (Park,1989).

En la colonia existen distintos grupos organizados, los cuales han sido de mucha ayuda para llevar a cabo las actividades, al igual que las personas que colaboran en COMUR, tanto como el equipo ITESO, y creemos que la comunicación entre los actores es parte fundamental para que el proceso sea claro para todos, principalmente porque, en ocasiones anteriores

ya se han dado situaciones de extorsión por parte de externos a la colonia, los cuales se comprometen a entregarles la documentación que acredite la posesión legal de los predios, y desaparecen y no se lleva a cabo el proceso.



El centro Polanco colabora con sus mismos vecinos para buscar un bien común para la colonia. No solo se trata el tema de regularización con el cual nosotros trabajamos, sino que también se dan apoyos psicológicos y de acompañamiento académico para los niños que viven en la colonia.

Dentro de la asociación de vecinos se trabaja con diversos grupos como lo son: el grupo de niños, jóvenes, y adultos, pero sobre todo nosotros hemos colaborado con el comité de regularización.

De dichos grupos los encargados son vecinos de la misma colonia. Estos vecinos son: Mely Camacho, María Ocegueda, Elba Magaña, Norberto Villaseñor, Blanca López, etc.

## DESARROLLO.

- (Experiencia, y ¿qué se ha hecho?)

La experiencia participando como alumnos del PAP “Regularización y autoproducción para la vivienda social” ha sido fundamental para nosotros ya que, es el primer acercamiento a la vida profesional situándonos en un escenario en el cual se trabajan con temas jurídicos que son ajenos a nuestra experiencia como estudiantes de arquitectura, situación en la que nos hemos visto involucrados con distintos grupos contribuyendo con la asociación vecinal, la Comisión Municipal de Regularización del municipio de Guadalajara, las cuales en conjunto colaboran para el cambio de la situación legal de los predios irregulares, de la colonia Lomas de Polanco.



Se han elaborado planos de la primera etapa del proyecto definitivo de urbanización, en colaboración con los vecinos y COMUR que comprende de la manzana 8 hasta la 29, a la par se ha hecho la validación de campo de los lotes, que consiste en corroborar que las medidas de los frentes de cada predio, coincida con el levantamiento topográfico de COMUR.

Una vez a la semana se imparten asesorar a los colonos, con el apoyo de la Lic. Nora sobre los documentos que se requieren en las oficinas de Obras Públicas, para llevar a cabo el proceso, y también orientarlos según sea el caso de su predio.

- ( Fenómeno de poblamiento espontáneo)

El poblamiento de las ciudades se ha dado de distintas maneras, en algunos casos con planeamiento y apoyo de las autoridades correspondientes, pero en muchos otros casos el acelerado crecimiento ha obligado a los habitantes de las ciudades, a extenderse a territorios que carecen de planeación, esto genera asentamientos que no poseen ni servicios, ni documentos para comprobar que los predios les pertenecen a las personas que los habitan.

Existen diferentes tipos de irregularidades algunos de los más comunes son los que se ubican en en zonas ejidales, pero a diferencia de ellos, en el caso de la Colonia Lomas de Polanco, al inicio existía una empresa urbanizadora que se encargaría junto con el propietario inicial, de urbanizar la zona y comenzar con la venta de los predios, posteriormente ambos desaparecieron, y la colonia siguió creciendo, pero los propietarios nunca obtuvieron documentos que acrediten la pertenencia de los terrenos.

El fenómeno de irregularidad de urbanización en México, es consecuencia del acelerado proceso de crecimiento urbano que se vive, sin dejar de lado la gran desventaja que sufren los sectores con bajos recurso, ya que no existe un apoyo equitativo para la sociedad ante estas situaciones.

Para que este proceso sea posible se requiere la participación de todos los actores de forma igualitaria, ya que sin la colaboración de alguno de ellos, no sería posible llegar a una solución adecuada. Es necesario hacer posible, que el reconocimiento de estas políticas sea equitativo en todos los niveles sociales, y en especial a todas aquellas personas que son vulnerables, ya que no se trata de un nuevo derecho, sino de uno ya existente, pero con poco reconocimiento ante la sociedad.

Como se menciona en el artículo 1° de la Ley para la regularización y titulación de predios urbanos en el estado de Jalisco, el derecho a la propiedad urbana, en el que se incluyen el acceso a los servicios básicos ( en este caso nos enfocamos a la posesión de vivienda digna), promover la participación responsable de los titulares y poseionarios de predios es necesario para que el proceso se lleve a cabo de una manera eficaz.

El resultado del fuerte crecimiento de las ciudades ha generado el estudio de los asentamientos irregulares, resaltando las características de su población que permiten comprender dicho fenómeno. (Jaramillo,2006)

A lo largo de los años se ha ido modificando el trazo de las ciudades, generando un déficit de infraestructura y servicios, debido al incumplimiento de las políticas públicas existentes y la falta de adaptación y modificación para las necesidades de los nuevos asentamientos. (Monroy,2014)

- (Casos similares)

#### AMÉRICA LATINA.

“La propiedad privada de la tierra surge en nuestro continente, casi país por país, con la conquista. Y allí comienzan los problemas de acceso al suelo, para producir y habitar, que será una sola cuestión hasta que el nacimiento y consolidación de las ciudades separe muchas veces ambos propósitos. Luego vendrá una urbanización que crecerá sin cesar hasta nuestros días, y que sólo parece tener el límite del momento en que toda la gente viva en ciudades. Y eso magnífica y agrava aquel problema: porque los habitantes de las urbes son cada vez más, y porque la tierra urbanizada no lo es.”

(Guadamuz.,2013:11)

La situación de la colonia Lomas de Polanco no es una problemática local, sino que podemos ver casos similares en toda América Latina. Este fenómeno ha sucedido en países como Argentina, Uruguay, Brasil, Paraguay, Bolivia, Perú, Nicaragua, Honduras, etc. Podemos analizar y compararnos directamente con un país para tomar su caso de estudio y de esta manera llegar a soluciones sin cometer errores pasados y tomando los puntos a favor de cada caso.

- (¿Por qué los PAP participan en estas colonias? / Importancia de la práctica, para el aprendizaje)

El beneficio que representa el Proyecto de Aplicación Profesional tanto para los alumnos como para la instituciones o comunidades, con los que se trabaja, ya sea directa o indirectamente transforma la realidad de ambas partes, puesto que cada uno aporta sus conocimientos y experiencia, para llevar a cabo proyectos reales, y aprenden unos de otros.

La parte social en la que como estudiante te ves involucrado en estos proyectos, es fundamental para la vida profesional, en la que nos enfrentaremos con problemáticas, y nos tendremos que desenvolver con las personas, para buscar una solución en conjunto. a diferencia de las situaciones y actores hipotéticos, con los que realizamos nuestros proyectos académicos.

Uno de los principales beneficios que el PAP puede aportar a los estudiantes es, crear una conciencia sobre la importancia del trabajo en conjunto, el servicio y la responsabilidad moral, a lo largo de nuestro desempeño en los distintos escenarios a los que posteriormente nos vayamos a enfrentar.

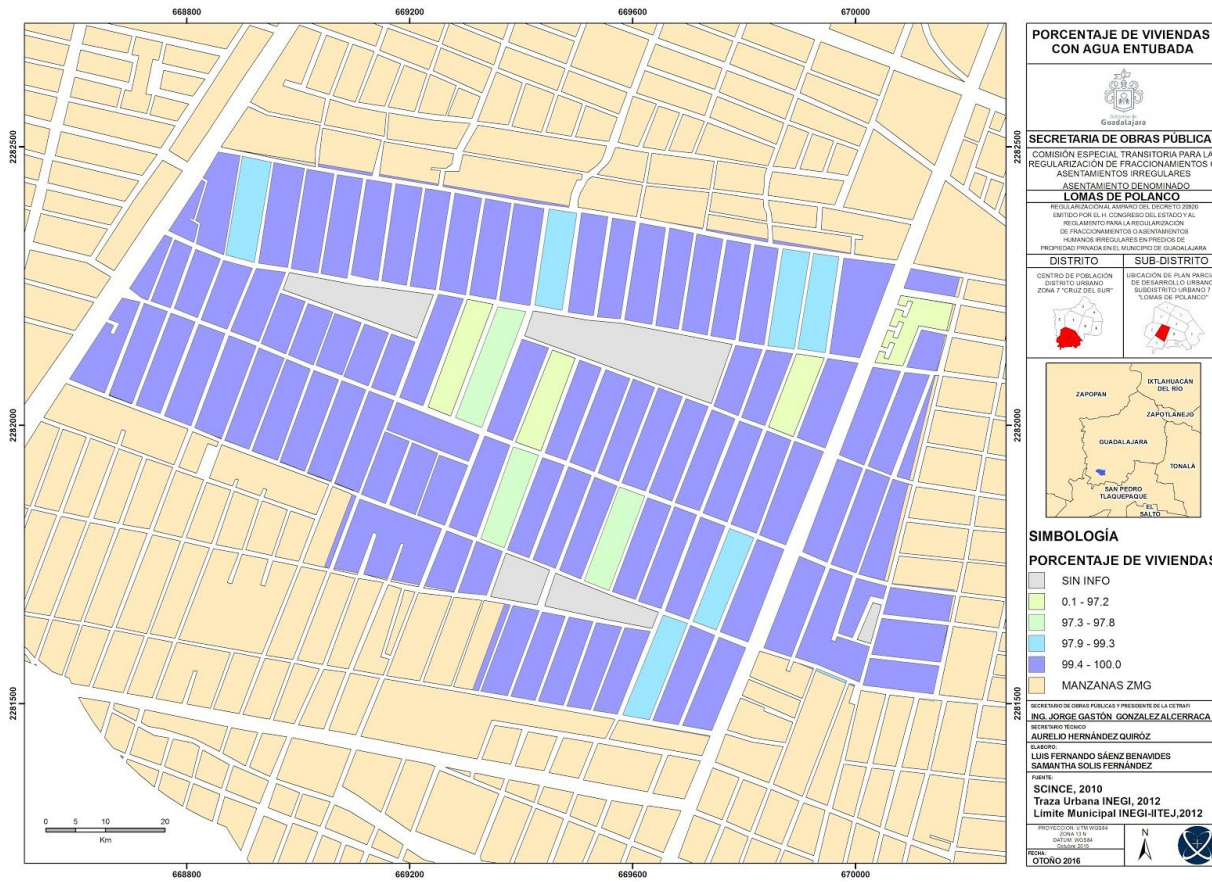
Es el primer contacto con el mundo real, en el que con apoyo de (tutores) podremos enfrentar problemáticas reales, trabajar en conjunto, proponer, proyectar y diseñar una nueva realidad que beneficie a los involucrados.

- (Metas)
  - Terminar primera etapa del Proyecto definitivo de urbanización.
  - Validar mínimo 10 manzanas de la segunda etapa.
  - Elaborar Láminas de información socioeconómica de la colonia.
  - Involucrarse con los vecinos para llevar a cabo los trabajos de manera más ágil.
  - Involucrarse con la COMUR para facilitar el desarrollo tanto de los planos como de la validación.

# CONCLUSIONES.

- (Alcances)

Lámina "PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON AGUA ENTUBADA"



**PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON AGUA ENTUBADA**

**SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS**  
 COMISION ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACION DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES  
**LOMAS DE POLANCO**

REGULARIZACION AL EMPARO DEL DECRETO 3000 (BANDO) PARA EL CONGRESO DEL ESTADO Y AL REGLAMENTO PARA LA REGULARIZACION DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN PRECIOS DE PRECEDIENTES EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA.

**DISTRITO** SUB-DISTRITO  
 CENTRO DE POBLACION: DISTRITO URBANO ZONA 7 "FUERZES SUR" UBICACION DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUB-DISTRITO URBANO 7 "LOMAS DE POLANCO"

**SIMBOLOGÍA**

**PORCENTAJE DE VIVIENDAS**

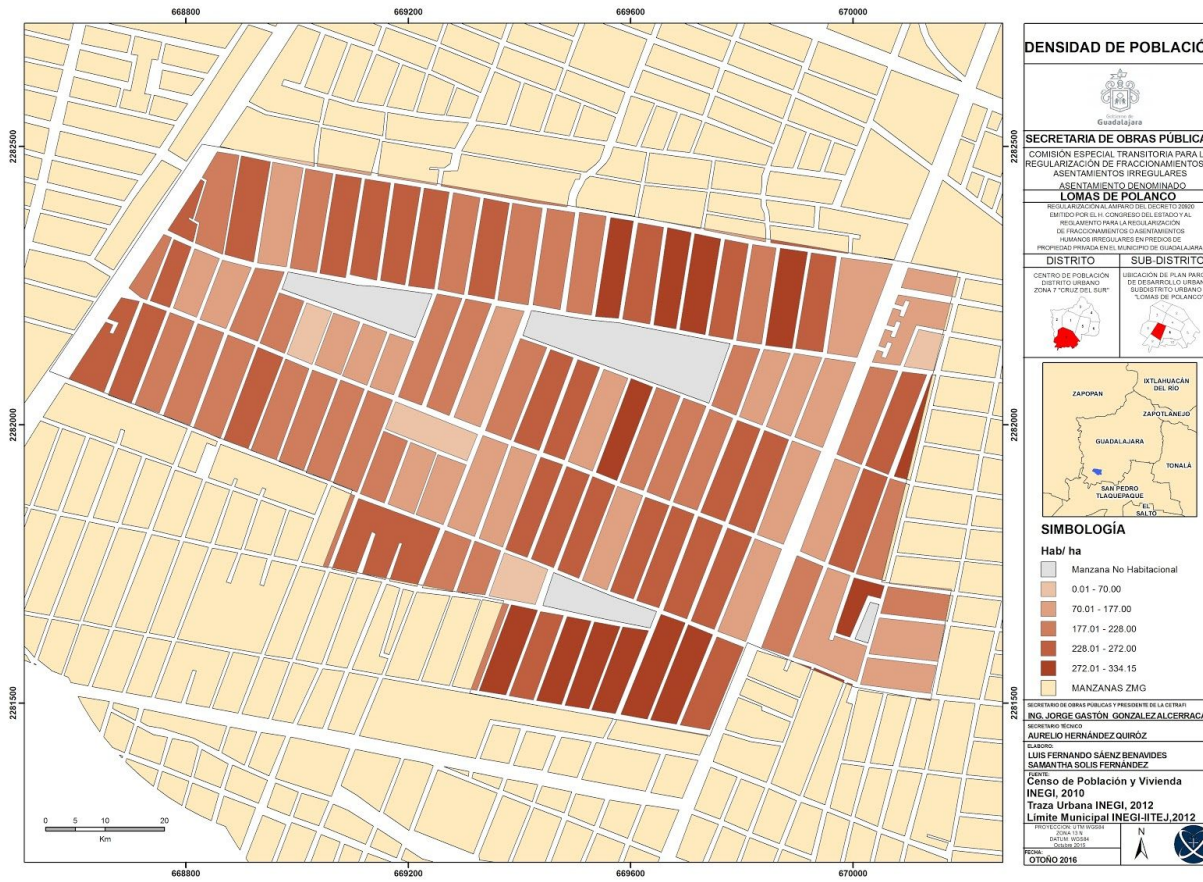
SIN INFO  
 0.1 - 97.2  
 97.3 - 97.8  
 97.9 - 99.3  
 99.4 - 100.0  
 MANZANAS ZMG

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PRESIDENTE DE LA CIUDAD:  
**ING. JORGE GASTÓN GONZÁLEZ ALCERRACA**  
 SECRETARIO TÉCNICO:  
**AURELIO HERNÁNDEZ QUIRÓZ**  
 ELABORÓ:  
**LUIS FERNANDO SÁENZ BENAVIDES**  
**SAMANTHA SOLÍS FERNÁNDEZ**

FUENTE:  
**SCINCE, 2010**  
**Taza Urbana INEGI, 2012**  
**Limite Municipal INEGI-ITEJ, 2012**

PROYECCION: UTM WGS84  
 ZONA: 11N  
 DATUM: WGS84  
 UNIDAD: METROS

OTONO 2016



**DENSIDAD DE POBLACIÓN**



Guadalajara

**SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS**  
 COMISIÓN ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA  
 REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O  
 ASENTAMIENTOS IRREGULARES

**ASENTAMIENTO DENOMINADO**

**LOMAS DE POLANCO**

REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS DEL TIPO DE ZONAS  
 EMITIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO Y AL  
 REGLAMENTO PARA LA REGULACIÓN  
 DE FRACCIONAMIENTOS CASERíos

HUMANOS IRREGULARES EN PREDIOS DE  
 PROPIEDAD PRIVADA EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DISTRITO	SUB-DISTRITO
CENTRO DE POBLACION (DISTRITO URBANO ZONA 7 "CRUZ DEL SUR")	UBICACION DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 7 "LOMAS DE POLANCO"



**SIMBOLOGÍA**

Hab/ ha

	Manzana No Habitacional
	0.01 - 70.00
	70.01 - 177.00
	177.01 - 228.00
	228.01 - 272.00
	272.01 - 334.15
	MANZANAS ZMG

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PRESIDENTE DE LA CEMRAI  
**ING. JORGE GASTÓN GONZÁLEZ ALCERRACA**

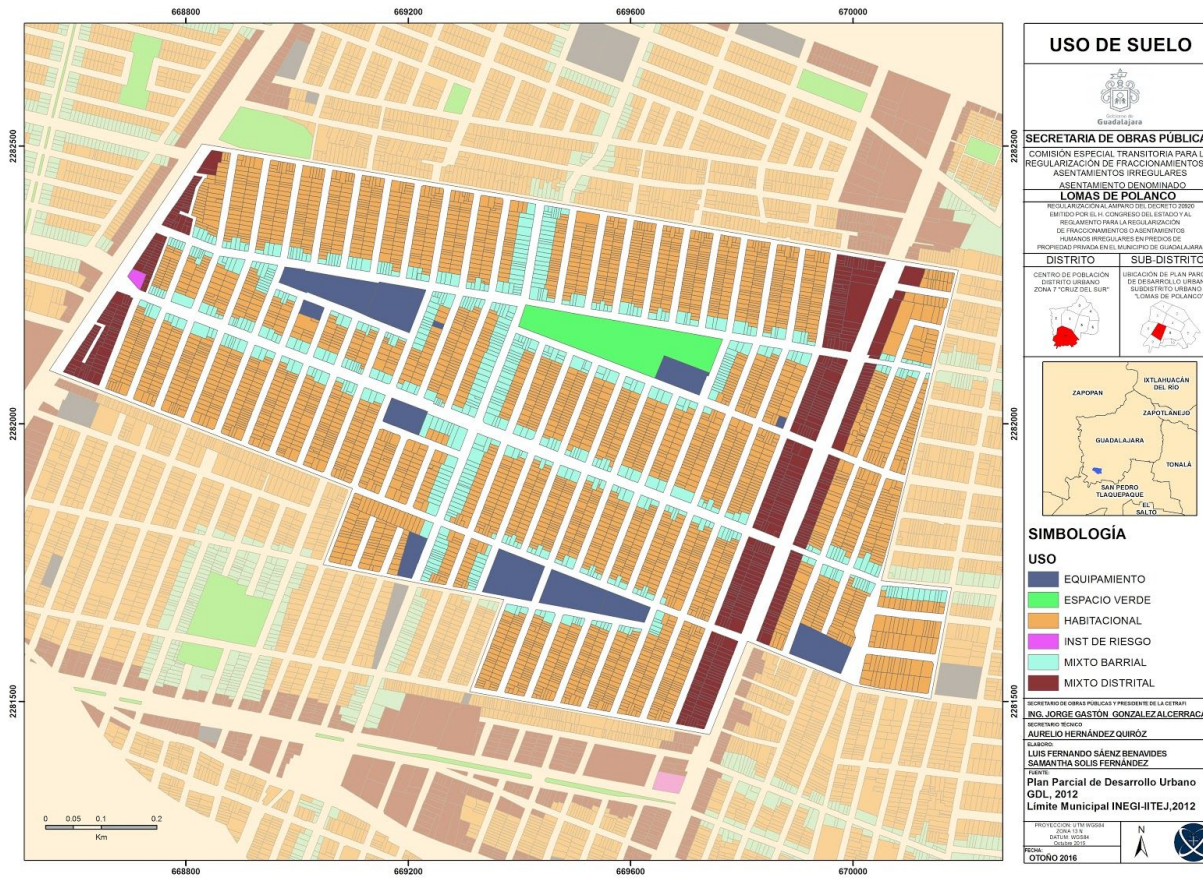
SECRETARIO TÉCNICO  
**AURELIO HERNÁNDEZ QUIRÓZ**

ELABORÓ:  
**LUIS FERNANDO SÁENZ BENAVIDES**  
**SAMANTHA SOLÍS FERNÁNDEZ**

FUENTE:  
**Censo de Población y Vivienda**  
**INEGI, 2010**  
**Traza Urbana INEGI, 2012**  
**Límite Municipal INEGI-ITEJ, 2012**

PROTECCIÓN CIVIL Y DEFENSA  
 DE LAS VIVIENDAS  
 GUADALAJARA  
 OTOÑO 2016





**USO DE SUELO**

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS  
COMISIÓN ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES  
ASENTAMIENTO DENOMINADO  
**LOMAS DE POLANCO**  
REGULACIÓN DEL ASPECTO DEL DISEÑO DEBIDO EMITIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO Y AL REGLAMENTO PARA LA REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN PREDIOS DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DISTRITO	SUB-DISTRITO
CENTRO DE POBLACIÓN DISTRITO URBANO ZONA 7 "CRUZ DEL SUR"	UBICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 7 "LOMAS DE POLANCO"

**SIMBOLOGÍA**

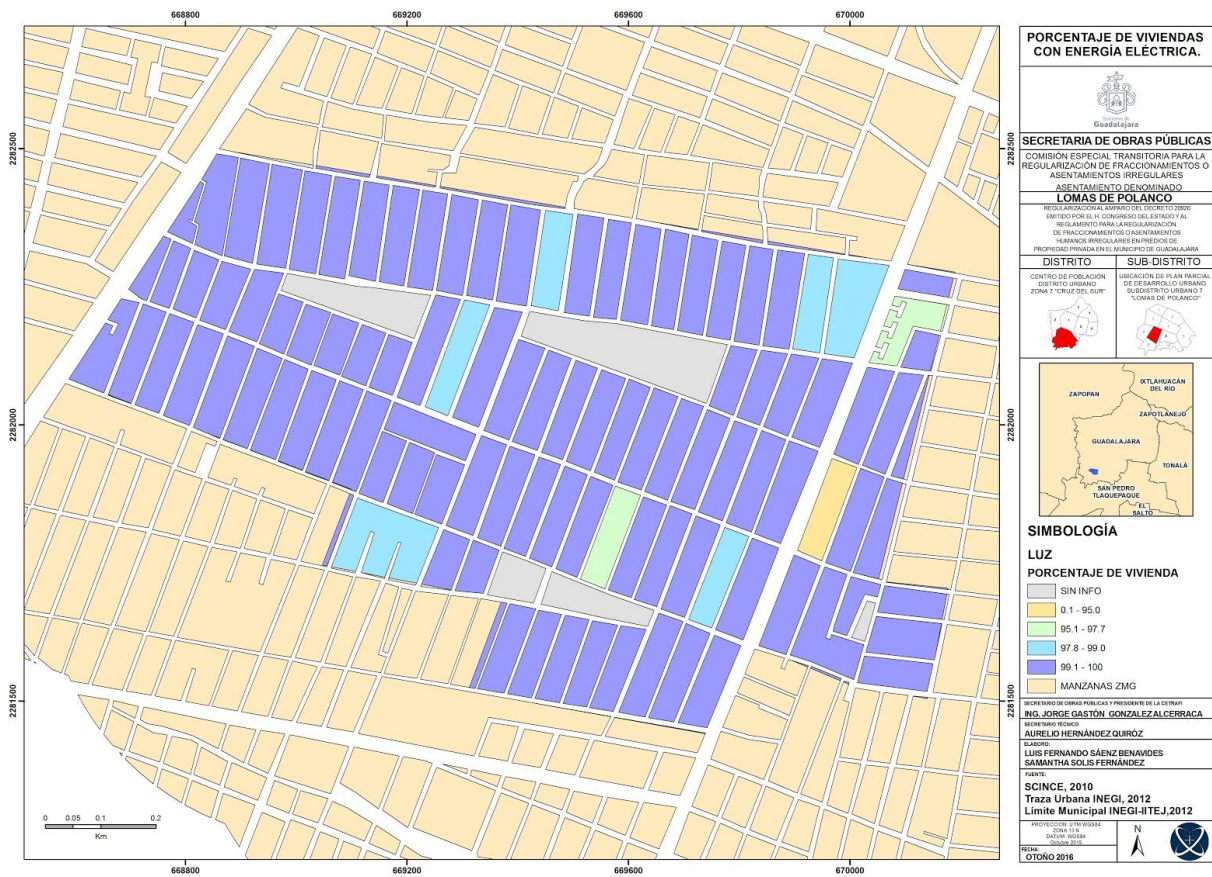
**USO**

- EQUIPAMIENTO
- ESPACIO VERDE
- HABITACIONAL
- INST DE RIESGO
- MIXTO BARRIAL
- MIXTO DISTRICTAL

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PRESIDENTE DE LA SECRETARÍA  
**ING. JORGE GASTÓN GONZÁLEZ ALCERRACA**  
SECRETARIO GENERAL  
**AURELIO HERNÁNDEZ QUIRÓZ**  
SECRETARIO  
**LUIS FERNANDO SÁENZ BENAVIDES**  
**SAMANTHA SOLÍS FERNÁNDEZ**  
FUE: **Plan Parcial de Desarrollo Urbano GDL, 2012**  
**Límite Municipal INEGI-ITEJ, 2012**

PROYECCIÓN: UTM WGS84  
ZONA: 15N  
DATUM: WGS84  
Escala: 1:5000  
FECHA: OTONO 2016

Lámina "PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON ENERGÍA ELÉCTRICA"



**PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON ENERGÍA ELÉCTRICA.**

**SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS**  
 COMISIÓN ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES  
 ASENTAMIENTO DENOMINADO  
**LOMAS DE POLANCO**  
 REGULARIZACIÓN AMPLIO DEL CENSO 2010 ENTREGADO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO Y AL REGULARIZANTE PARA LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

<b>DISTRITO</b>	<b>SUB-DISTRITO</b>
CENTRO DE POBLACIÓN DISTRITO URBANO ZONA 7 "CRUZ DEL SUR"	UBICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 7 LOMAS DE POLANCO

**SIMBOLOGÍA**

**LUZ**

**PORCENTAJE DE VIVIENDA**

- SIN INFO
- 0.1 - 95.0
- 95.1 - 97.7
- 97.8 - 99.0
- 99.1 - 100
- MANZANAS ZMG

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PROYECTOS DE LA CIUDAD  
**ING. JORGE GASTÓN GONZÁLEZ CALZADILLA**  
 SECRETARIO TÉCNICO  
**AURELIO HERNÁNDEZ QUIROZ**  
 TITULAR  
**LUIS FERNANDO SÁENZ BENAVIDES**  
**SAMANTHA SOLÍS FERNÁNDEZ**  
 FUENTE:  
**SCINCE, 2010**  
**Traza Urbana INEGI, 2012**  
**Limite Municipal INEGI-ITEJ, 2012**

PROYECTOS: 11750000  
 ZONA 11.5  
 ODSM 00000  
 REVISOR:  
 OTORO 2016

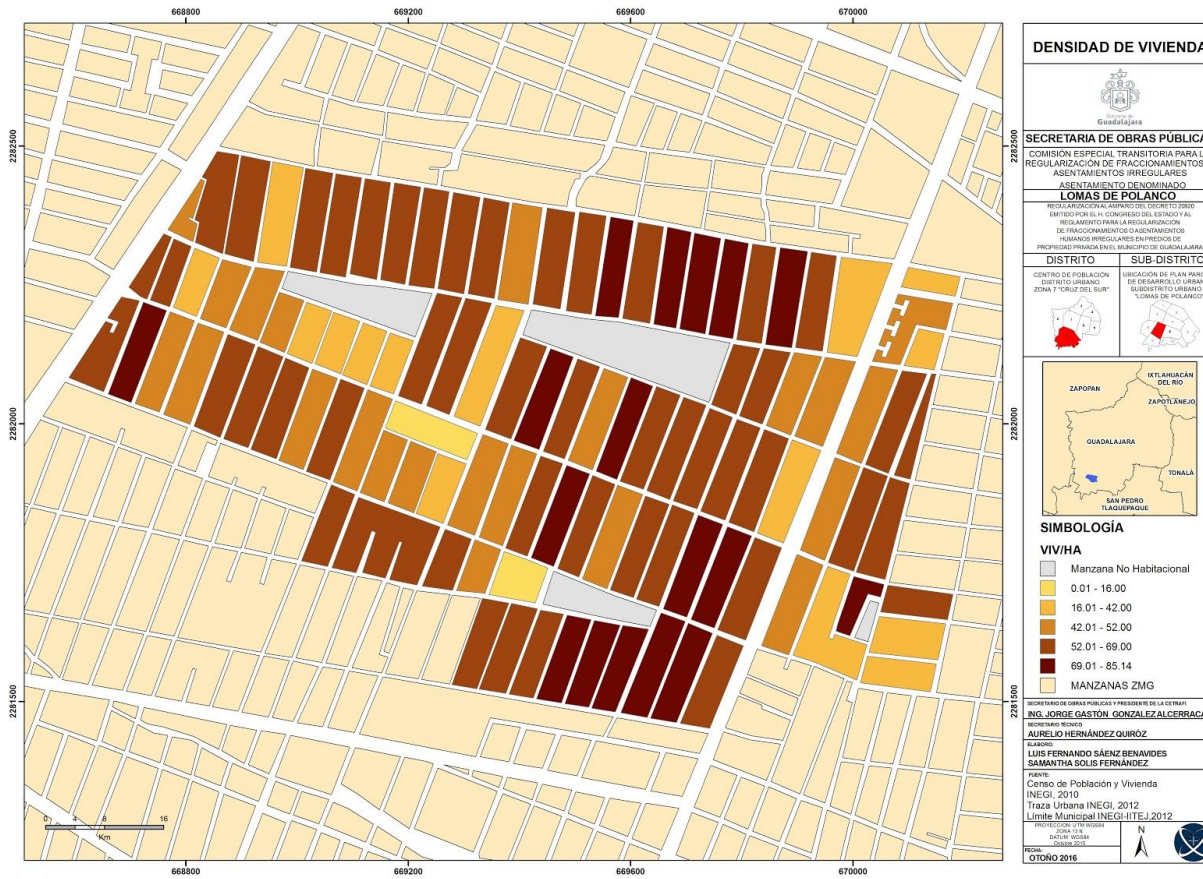
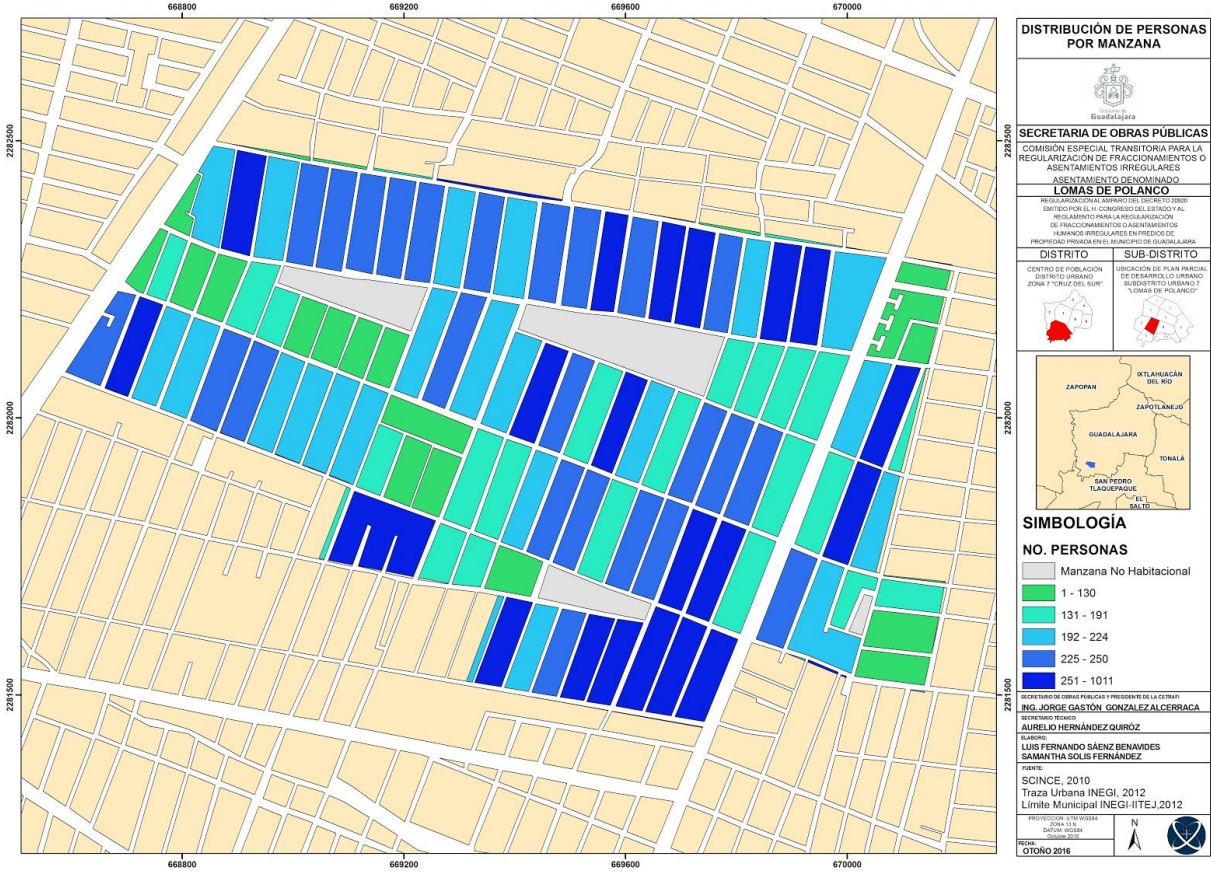
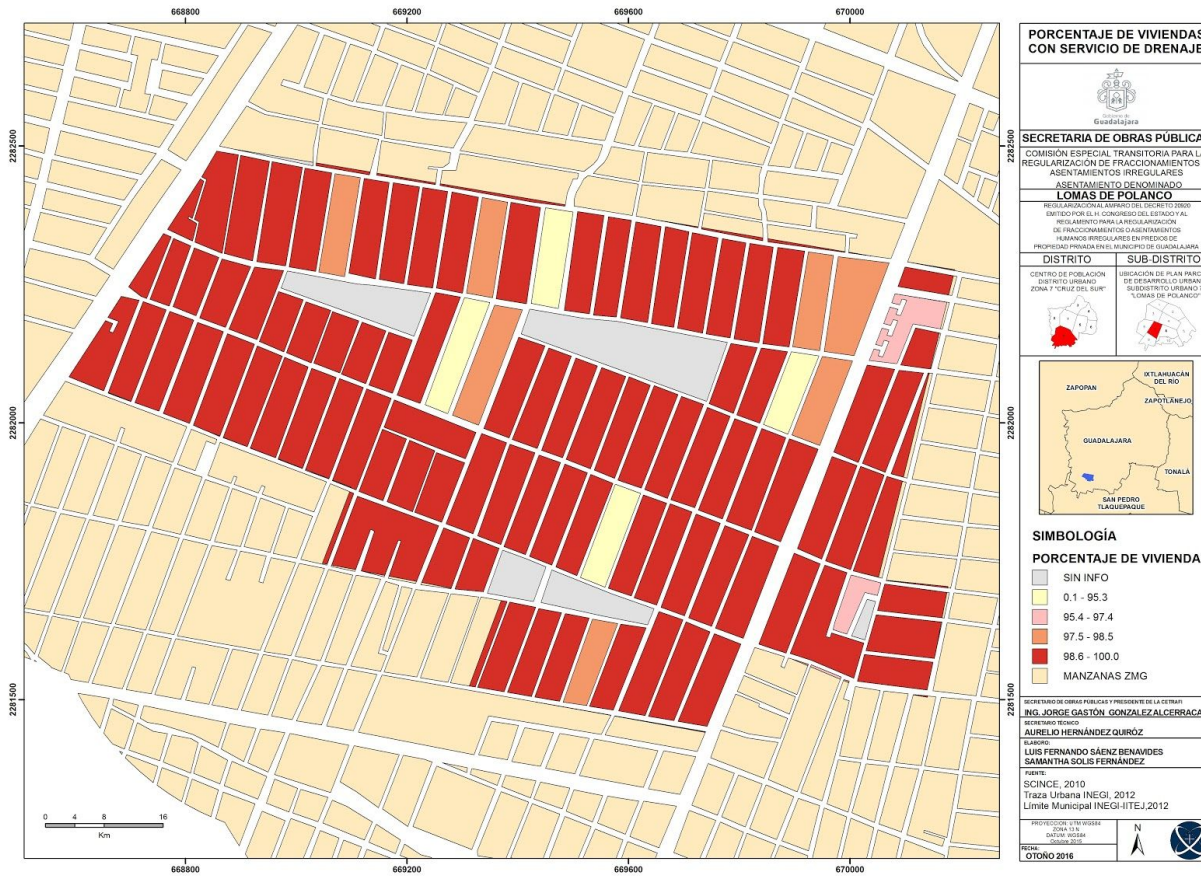


Lámina "DISTRIBUCIÓN DE PERSONAS POR MANZANA"



# Lámina "PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON SERVICIO DE DRENAJE"



**PORCENTAJE DE VIVIENDAS CON SERVICIO DE DRENAJE**

**SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS**  
 COMISIÓN ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES  
 ASENTAMIENTO DENOMINADO  
**LOMAS DE POLANCO**  
 REGULACIÓN DE SERVIDOS DEL DISTRITO 7000  
 EMITIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO Y AL REGLAMENTO PARA LA REGULACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN TERCER DE PROPIEDAD PRIVADA EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

<b>DISTRITO</b>	<b>SUB-DISTRITO</b>
CENTRO DE POBLACIÓN DISTRITO URBANO ZONA 7 "CRUZ DEL SUR"	UBICACIÓN DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 7 LOMAS DE POLANCO

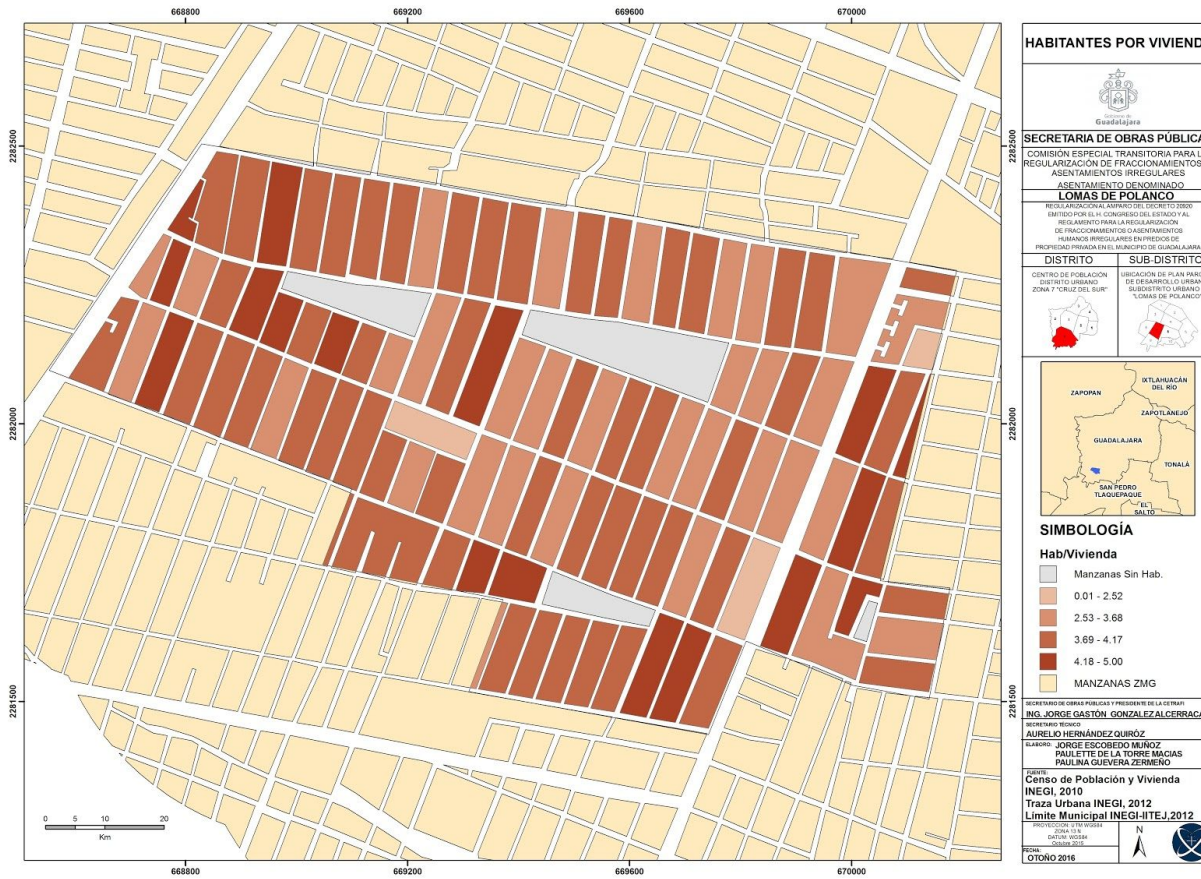
**SIMBOLOGÍA**

**PORCENTAJE DE VIVIENDA**

- SIN INFO
- 0.1 - 95.3
- 95.4 - 97.4
- 97.5 - 98.5
- 98.6 - 100.0
- MANZANAS ZMG

SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS Y PRESIDENTE DE LA COMISIÓN  
**ING. JORGE CASTÓN GONZÁLEZ ALCERRACA**  
 SECRETARIO TÉCNICO  
**AURELIO HERNÁNDEZ QUIROZ**  
 ELABORÓ:  
**LUIS FERNANDO SÁENZ BENAVIDES**  
**SAMANTHA SOLÍS FERNÁNDEZ**  
 FUENTE:  
 SCINGE, 2010  
 Trazo Urbana INEGI, 2012  
 Límite Municipal INEGI-ITEJ, 2012

PROYECCIÓN DE REFERENCIA:  
 ZONA 11 S  
 DATUM: NAD83  
 ESCALA:  
 OTONO 2016



**HABITANTES POR VIVIENDA**

  
Guadalajara

**SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS**  
COMISIÓN ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA  
REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O  
ASENTAMIENTOS IRREGULARES  
ASENTAMIENTO DENOMINADO  
**LOMAS DE POLANCO**

REGULACIÓN ANEXO DEL DECRETO 5000  
EMITIDO POR EL II CONGRESO DEL ESTADO Y AL  
REGLAMENTO PARA LA REGULACIÓN  
DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS  
RURALES IRREGULARES EN PROVEDOR DE  
PROPIEDAD PRIVADA EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

DISTRITO	SUB-DISTRITO
CENTRO DE POBLACION DISTRITO URBANO ZONA 7 "CRUZ DEL SUR"	UBICACION DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 7 "LOMAS DE POLANCO"



**SIMBOLOGÍA**

**Hab/Vivienda**

-  Manzanas Sin Hab.
-  0.01 - 2.52
-  2.53 - 3.68
-  3.69 - 4.17
-  4.18 - 5.00
-  MANZANAS ZMG

SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PRESIDENTE DE LA CERRAJA  
**ING. JORGE GASTÓN GONZÁLEZ ALCERRAJA**

SECRETARIO GENERAL  
**AURELIO HERNÁNDEZ QUIRÓZ**

ELABORÓ: **JORGE ESCOBEDO RUIZ**  
**PAULLETTE DE LA TORRE MACÍAS**  
**PAULINA GUEVERA ZERMENO**

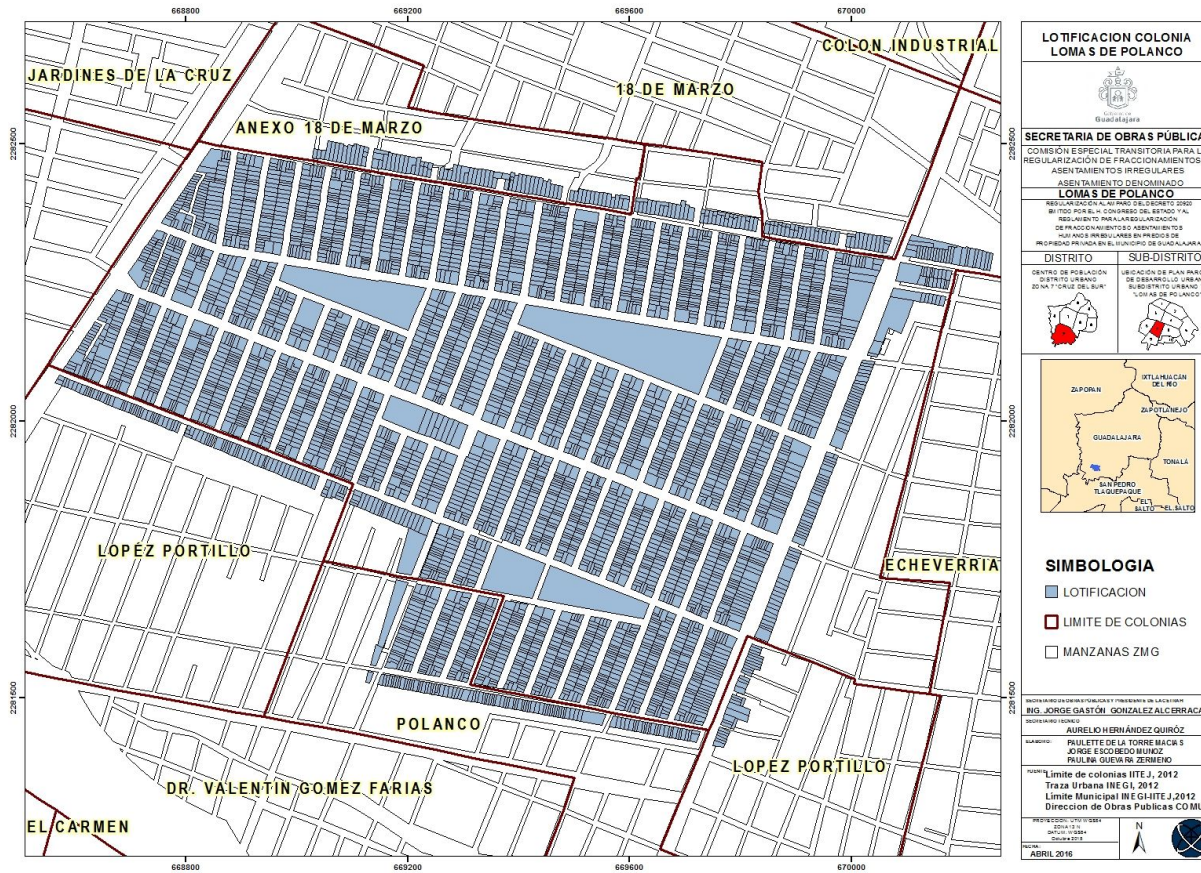
FUENTE:  
**Censo de Población y Vivienda**  
**INEGI, 2010**  
**Traza Urbana INEGI, 2012**  
**Límite Municipal INEGI-ITEJ, 2012**

PROYECCIÓN: 10/10/2014  
ZONA URBANA  
DATOS FUENTE:  
OCTUBRE 2013

FECHA:  
OTOÑO 2016









**INFRAESTRUCTURA URBANA**

**SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS**  
 COMISIÓN ESPECIAL TRANSITORIA PARA LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES  
**ASENTAMIENTO DENOMINADO**  
**LOMAS DE POLANCO**  
 REGULACIONES PARA EL DISEÑO DEL SECTOR DE DESARROLLO URBANO  
 EMITIDO POR EL H. CONGRESO DEL ESTADO Y AL AYUNTAMIENTO PARA LA REGULARIZACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS O ASENTAMIENTOS IRREGULARES EN PEDIDOS DE PROPIEDAD PRECADA EN EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

<b>DISTRITO</b> CENTRO DE POBLACIÓN DISTRITO URBANO ZONA 7 "CRUZ DEL SUR"	<b>SUB-DISTRITO</b> UBICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SUBDISTRITO URBANO 7 "LOMAS DE POLANCO"
--	---

**INFRAESTRUCTURA URBANA**

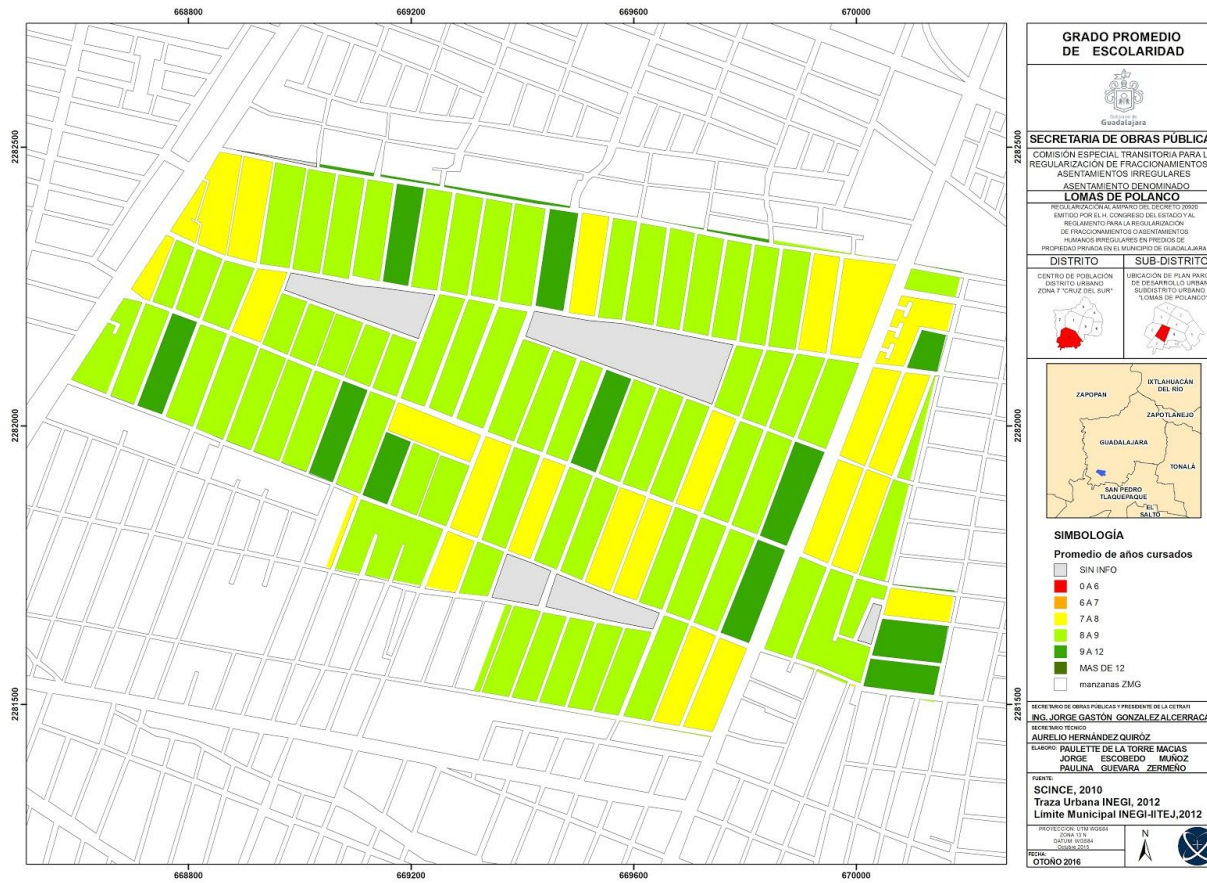
- Alcantarillado
- CFE
- Telefonía
- manzanas ZMG
- Manzanas Lomas de Polanco

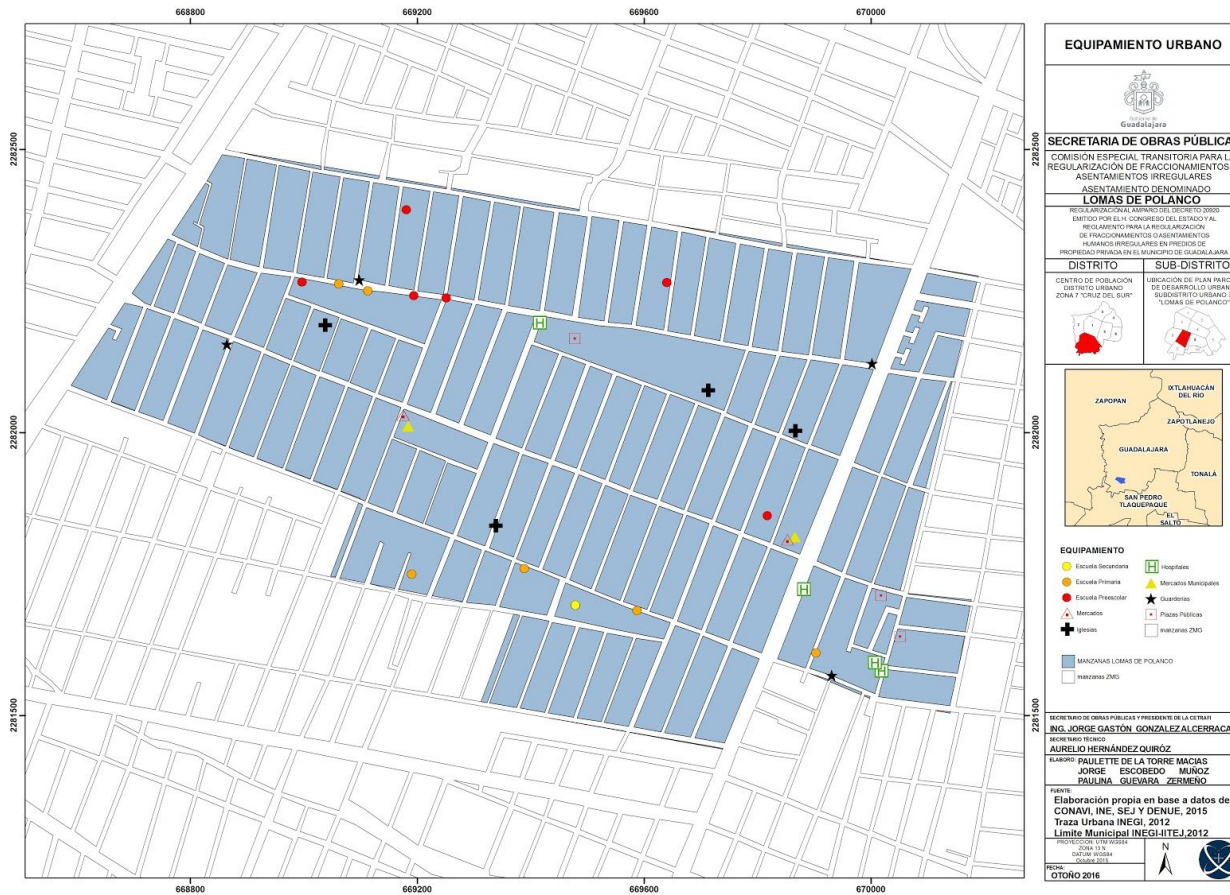
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y PRESIDENTE DE LA CEMRAH  
**ING. JORGE GASTÓN GONZÁLEZ ALCERRACA**  
 INGENIERO EN OBRAS  
**AURELIO HERNÁNDEZ QUIROZ**  
 INGENIERO EN OBRAS  
**PAULETTE DE LA TORRE MACÍAS**  
**JOSÉ ESCOBEDO MUÑOZ**  
**PAULINA GUEVARA ZIERMENO**

FUENTE:  
 Levantamiento topográfico ??????????  
 Trazo Urbano INEGI, 2012  
 Límite Municipal INEGI/ITEJ, 2012

PROYECTO: URBANIZACIÓN DEL SECTOR DE DESARROLLO URBANO "LOMAS DE POLANCO"  
 ESCALA: 1:5000  
 FECHA: OTOÑO 2016

Lámina "GRADO PROMEDIO DE ESCOLARIDAD"





## REPORTE DE ACTIVIDADES CICLO OTOÑO 2016

AGO.16 - NOV.16

PROYECTO DE REGULARIZACIÓN

COLONIA LOMAS DE POLANCO

### PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN

- POLÍGONO GENERAL (TOPOGRAFÍA, SUPERFICIE TOTAL POR MANZANA, # DE PREDIOS, INFRAESTRUCTURA.
- USOS Y DESTINOS ( SUPERFICIE TOTAL POR CADA USO DE SUELO).
- LOTIFICACIÓN ORIGINAL ( DIVISIÓN DE LOTES ORIGINALES Y SUPERFICIES M2)
- LOTIFICACIÓN ACTUAL ( LOTIFICACIÓN SEGÚN SUBDIVISIÓN ACTUAL Y PREDIOS YA ESCRITURADOS
- NOMENCLATURA (NÚMERO OFICIAL POR PREDIO)

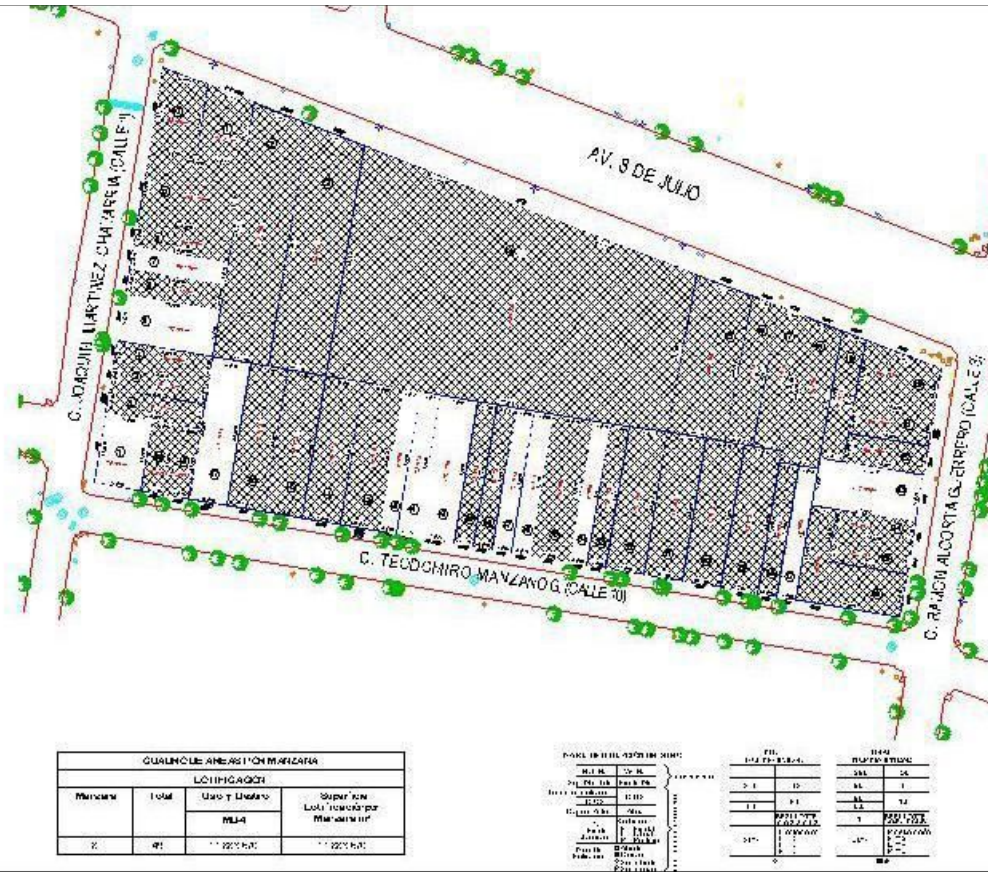




● LOTIFICACIÓN ORIGINAL ( DIVISIÓN DE LOTES ORIGINALES Y SUPERFICIES M2)

REGISTRO DE LOTIFICACION				
Número	Lote	Superficie	Superficie con restricciones	Superficie
1	1	14,200	14,200	14,200
2	1	11,188	11,188	11,188
3	2	11,784	11,784	11,784
4	3	11,784	11,784	11,784
5	4	11,784	11,784	11,784
6	5	11,784	11,784	11,784
7	6	11,784	11,784	11,784
8	7	11,784	11,784	11,784
9	8	11,784	11,784	11,784
10	9	11,784	11,784	11,784
11	10	11,784	11,784	11,784
12	11	11,784	11,784	11,784
13	12	11,784	11,784	11,784
14	13	11,784	11,784	11,784
15	14	11,784	11,784	11,784
16	15	11,784	11,784	11,784
17	16	11,784	11,784	11,784
18	17	11,784	11,784	11,784
19	18	11,784	11,784	11,784
20	19	11,784	11,784	11,784
21	20	11,784	11,784	11,784
22	21	11,784	11,784	11,784
23	22	11,784	11,784	11,784
24	23	11,784	11,784	11,784
25	24	11,784	11,784	11,784
26	25	11,784	11,784	11,784
27	26	11,784	11,784	11,784
28	27	11,784	11,784	11,784
29	28	11,784	11,784	11,784
30	29	11,784	11,784	11,784
31	30	11,784	11,784	11,784
32	31	11,784	11,784	11,784
33	32	11,784	11,784	11,784
34	33	11,784	11,784	11,784
35	34	11,784	11,784	11,784
36	35	11,784	11,784	11,784
37	36	11,784	11,784	11,784
38	37	11,784	11,784	11,784
39	38	11,784	11,784	11,784
40	39	11,784	11,784	11,784
41	40	11,784	11,784	11,784
42	41	11,784	11,784	11,784
43	42	11,784	11,784	11,784
44	43	11,784	11,784	11,784
45	44	11,784	11,784	11,784
46	45	11,784	11,784	11,784
47	46	11,784	11,784	11,784
48	47	11,784	11,784	11,784
49	48	11,784	11,784	11,784
50	49	11,784	11,784	11,784
51	50	11,784	11,784	11,784
52	51	11,784	11,784	11,784
53	52	11,784	11,784	11,784
54	53	11,784	11,784	11,784
55	54	11,784	11,784	11,784
56	55	11,784	11,784	11,784
57	56	11,784	11,784	11,784
58	57	11,784	11,784	11,784
59	58	11,784	11,784	11,784
60	59	11,784	11,784	11,784
61	60	11,784	11,784	11,784
62	61	11,784	11,784	11,784
63	62	11,784	11,784	11,784
64	63	11,784	11,784	11,784
65	64	11,784	11,784	11,784
66	65	11,784	11,784	11,784
67	66	11,784	11,784	11,784
68	67	11,784	11,784	11,784
69	68	11,784	11,784	11,784
70	69	11,784	11,784	11,784
71	70	11,784	11,784	11,784
72	71	11,784	11,784	11,784
73	72	11,784	11,784	11,784
74	73	11,784	11,784	11,784
75	74	11,784	11,784	11,784
76	75	11,784	11,784	11,784
77	76	11,784	11,784	11,784
78	77	11,784	11,784	11,784
79	78	11,784	11,784	11,784
80	79	11,784	11,784	11,784
81	80	11,784	11,784	11,784
82	81	11,784	11,784	11,784
83	82	11,784	11,784	11,784
84	83	11,784	11,784	11,784
85	84	11,784	11,784	11,784
86	85	11,784	11,784	11,784
87	86	11,784	11,784	11,784
88	87	11,784	11,784	11,784
89	88	11,784	11,784	11,784
90	89	11,784	11,784	11,784
91	90	11,784	11,784	11,784
92	91	11,784	11,784	11,784
93	92	11,784	11,784	11,784
94	93	11,784	11,784	11,784
95	94	11,784	11,784	11,784
96	95	11,784	11,784	11,784
97	96	11,784	11,784	11,784
98	97	11,784	11,784	11,784
99	98	11,784	11,784	11,784
100	99	11,784	11,784	11,784
TOTAL DE MANZANA				11,784

Lotas que cuenta con restricción de uso de acuerdo con las autoridades competentes



CUALQUIER AMENSIÓN MANZANA			
Manzana	Total	Lote	
		Uso y Destino	Superficie Lote (m <sup>2</sup> )
1	11,784	Residencial	11,784

PARCELAS DE LA MANZANA		VALOR		CANTIDAD	
Parcela	Superficie	Valor	Cantidad	Valor	Cantidad
1	11,784	11,784	1	11,784	1

**Municipio de San Juan**

**COORDINACIÓN DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD**

**DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**COMISIÓN MUNICIPAL REGULADORA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO**

**PLAN MANIFIESTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**DISTRITO URBANO**

**ZONA**

**USO DEL SUELO**

**MANIFIESTO**

**LEGENDA**

**ESTRUCTURA DE MANIFIESTO**

**INGENIERO ALFARACRAMEZ**

**PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**MANIFIESTO ERICK CONZALEZ SANTOS**

**PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**AURELIO HERNANDEZ**

**MANIFIESTO**

**MANIFIESTO ANTONIO URIBE DELGADO**

**PROYECTO**

**300**

**NOVIEMBRE 2018**

**ESTADO**

**U.S.A**

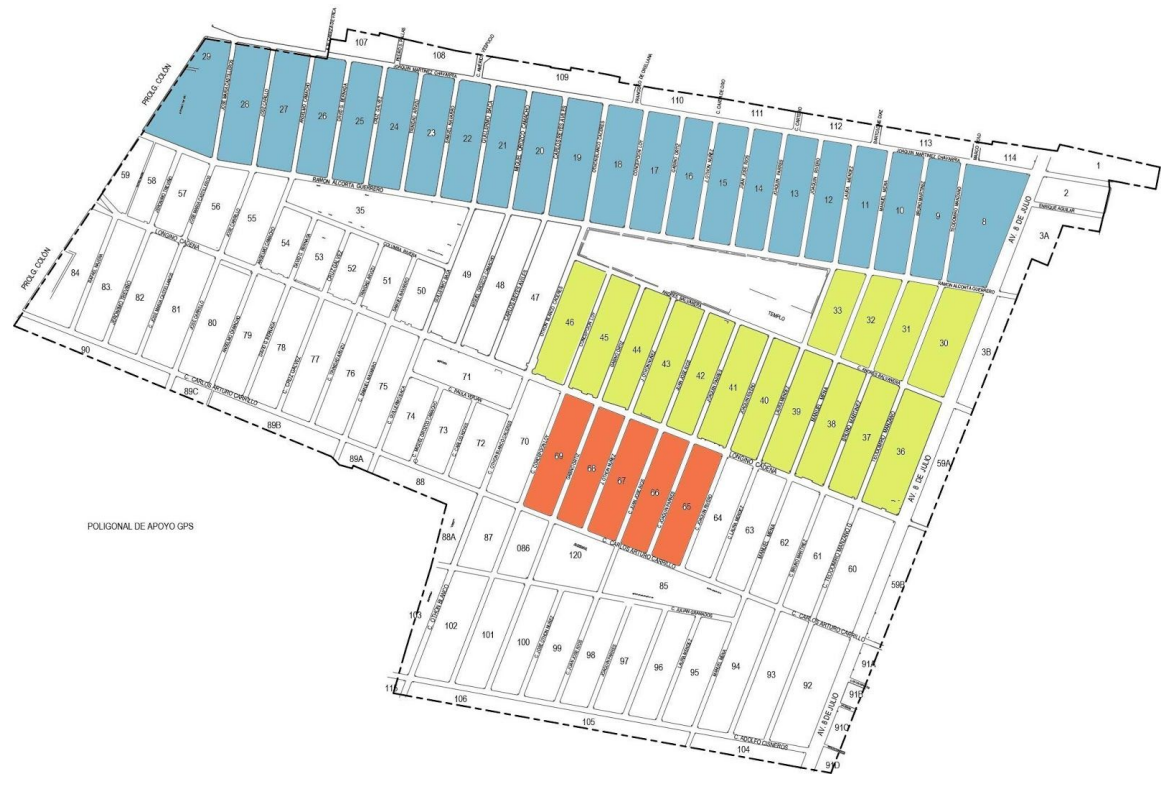
**LOT - CADENA ACTUAL**





# VALIDACIÓN DE LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO (MEDICIÓN)

- PRIMERA ETAPA
- SEGUNDA ETAPA
- TERCERA ETAPA



## ASESORIAS LEGALES LONAS Y VOLANTEO ASESORÍAS LEGALES - 115 ASESORÍAS.

### ASESORIAS DE REGULARIZACIÓN

EL MUNICIPIO DE GUADALAJARA,  
ITESO Y COMUNIDAD POLANCO  
ESTAMOS TRABAJANDO DE LA MANO.




### ACUDE A LAS ASESORÍAS PARA LA ESCRITURACIÓN DE TU LOTE A CENTRO POLANCO.

FECHA: DEL 29 DE AGOSTO AL 28  
DE NOVIEMBRE DEL 2016.

HORARIOS:  
LUNES 4:00 A 6:30PM

DIRECCION: JUAN JOSE RIOS #3472 (ENTRE LA #5 Y LA #7), LOMAS DE POLANCO.



Gestión Integral de la Ciudad  Comisión Municipal de Regularización

Vecino de Lomas de Polanco, el Gobierno de Guadalajara está realizando los trabajos de Regularización en tu colonia para otorgarte un **Título de Propiedad** que te acredite como el legítimo dueño de tu patrimonio.

Si no cuentas con escrituras puedes ser beneficiado con este programa. Tan solo debes llevar copia de los siguientes documentos:

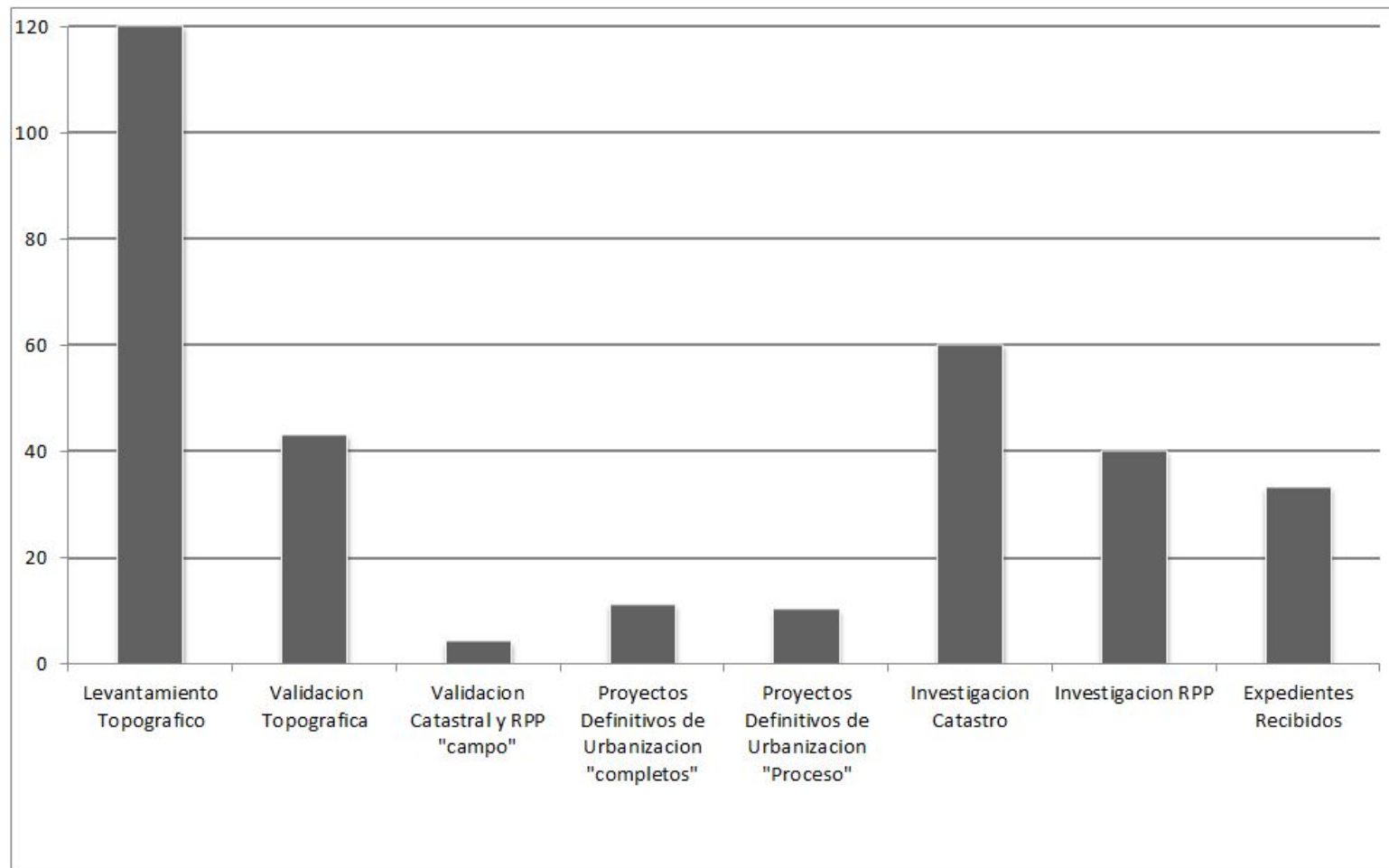
- Contrato de Compraventa o Cesión de derechos.
- Copia de identificación (en su caso ambos)
- Actas de nacimiento (en su caso ambos)
- Acta de matrimonio (según su caso)
- Acta de defunción (según su caso)
- Comprobante de domicilio (no siapa)
- CURP (en su caso ambos)

Recepción de documentos:  
Lunes a Viernes 9:00 am – 3:00 pm  
Hospital #50 Z, 2° piso oficina de la COMUR  
Col. El Retiro.

Informes al 38375000 ext. 5401 y 5417



## LOMAS DE POLANCO



**1360**  
Expedientes recibidos que representan un promedio de 33 manzanas

## CONCLUSIÓN FINAL.

A lo largo del semestre, trabajamos con los diferentes grupos de actores involucrados en la regularización de la Colonia Lomas de Polanco aprendimos el proceso, tanto en aspectos legales, como técnicos, algunas etapas ya se habían realizado anteriormente como el levantamiento topográfico el cual se llevó a cabo mediante una empresa, pero por ser externa al ayuntamiento, se requiere una validación de campo en la que participamos en conjunto con el grupo de señoras, para ir predio por predio de la primera etapa que comprende las manzanas 8 a la 29, la mitad de la segunda etapa 30 a 46 y tercera etapa manzanas 65 a 68, en la primera etapa ya se realizó por parte de la oficina de COMUR la validación catastral y de Registro Público de la Propiedad en campo, en la elaboración de planos del proyecto definitivo de urbanización se realizó en la primera etapa al igual que la investigación catastral.

Durante el ciclo Verano y Otoño 2016, se impartieron asesorías para resolver dudas y hacer revisión de los documentos, que formarán parte del expediente de cada predio, y deberán ser entregados en las oficinas de COMUR, en conjunto con la Licenciada Nora Lorenzana y el Ingeniero Jonathan Preciado, que han apoyado en dicho proceso, con un total de 115 asesorías, a lo largo de los dos periodos, también asistieron personas de otras colonias en las que posteriormente habría la posibilidad de aplicar un programa similar, ya que en realidad el problema es mucho más grande de lo que nos imaginamos; Los casos tratados tenían en común problemas similares, en su mayoría problemas de herencias, o falta de recursos para poder llevar a cabo procesos legales necesarios para obtener los documentos que acrediten la pertenencia de los predios, hace falta la adaptación de las leyes y normas relacionadas con la regularización y la urbanización de los asentamientos que surjan en un futuro.

Al final del curso, recabamos los datos de las actividades realizadas a lo largo del semestre, y lo presentamos ante los vecinos de la colonia, con el apoyo de funcionarios de COMUR, para informar a las personas sobre el proceso y los avances, entre los cuales surgieron algunas dudas y se resolvieron junto con el Arq. Aurelio Hernández, el Ing. Jonathan Preciado y el Arq. Gerardo Cano.

## BIBLIOGRAFÍA.

---

Ander-Egg, Ezequiel (1990). *Repensando la investigación-acción- participativa: comentarios, críticas y sugerencias*. México; El Ateneo.

Jaramillo González, Samuel (2006). “Urbanización informal: diagnósticos y políticas. Una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales” en Clara Eugenia Salazar (coordinadora) *Irregular, Suelo y Mercado en América Latina*, México. D.F.: Colegio de México.

Kemis, Stephen (1990). “Mejorando la Educación Mediante las IAP” en Salazar, María Cristina (coordinadora) (1992). *La Investigación-Acción Participativa. Inicios y Desarrollos*, Madrid, España. Editorial Popular.

Monroy, Gerardo (2014). *Pobreza Patrimonial y Suelo Urbano. Una experiencia reivindicativa en Jalisco. Guadalajara, Jalisco*. Memorias del 3er Foro Nacional de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Vivienda del Centro Universitario de Ciencias Sociales y Humanidades, de la Universidad de Guadalajara

Park, Peter (1989). “Qué es la Investigación-Acción Participativa. Perspectivas Teóricas y Metodológicas”, en Salazar, María Cristina (coordinadora) (1992). *La Investigación-Acción Participativa. Inicios y Desarrollo*. Madrid, España. Editorial Popular.

Guadamuz., M. A. (2013). DERECHO AL SUELO Y LA CIUDAD EN AMÉRICA LATINA. LA REALIDAD Y LOS CAMINOS POSIBLES. TRILCE. Recuperado el 2016

