



Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

Manual de Organización, Procedimientos, Operación y Servicios

Desarrollo Urbano



INDICE

Introducción.....	3
Marco Legal.....	4
Misión.....	5
Visión.....	5
Principios.....	6
Valores.....	6
Objetivo general.....	7
Organigrama.....	9
Descripcion de puestos.....	10
Objetivos y funciones.....	12
Procedimientos.....	16
Glosario.....	33



Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

Introducción.

El presente Manual de Operación tiene por objeto regular y ordenar el funcionamiento de la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, integrándolo seis secciones que son: Introducción, Marco Legal, Atribuciones, Organización, Procedimientos y Servicios.



Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

Marco Legal.

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Constitución Política del Estado de Jalisco
- Ley de Gobierno y Administración Pública Federal
- Ley de Gobierno y Administración Pública de Estado de Jalisco y sus Municipios
- Ley General de Responsabilidades Administrativas
- Ley de Procedimientos Administrativos del Estado de Jalisco y sus Municipios
- Ley de Responsabilidades de los Servidores Públicos del Estado de Jalisco
- Ley para los Servidores Públicos del Estado de Jalisco y sus Municipios
- Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios.
- Ley de ingresos Municipales
- Código Urbano del Estado de Jalisco.
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado.
- Ley de Hacienda Municipal.
- Ley de los Ingresos Municipales.
- Reglamento Estatal de Zonificación.
- Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población
- Reglamento de Construcción Municipal
- Ley para Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco



Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

Misión.

Establecer las reglas de la planeación del desarrollo urbano, la dotación y mejoramiento de la vivienda, así como la regulación del suelo, que busquen hacer más eficiente el ordenamiento territorial contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de El Grullo.

Visión.

Ser una dependencia comprometida con la comunidad que coordine y promueva el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y regule el desarrollo urbano de los centros de población dentro de un marco de legalidad y calidad.



Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

Principios.

- a) Puntualidad: el compromiso de atender a la ciudadanía en el horario establecido.
- b) Servicio: la obligación de atender a los ciudadanos con amabilidad y respeto.

Valores.

- a) Responsabilidad: el compromiso de desempeñar las actividades con la aplicación de los conocimientos y capacidad técnica necesaria.
- b) Calidad técnica: la obligación de dar acatamiento a todos los requerimientos y normas que rigen la obra particular y aplicar los materiales de mejor calidad.
- c) Honestidad y Transparencia: el desarrollo de las actividades de ejecución de obra privada se conduce con una conducta moral y social apropiada, dando la apertura para transparentar los mecanismos internos de ejecución de obra de acuerdo al Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

Objetivo general

Dirigir todas aquellas actividades encaminadas a la planeación, coordinación e instrumentación del desarrollo urbano y vivienda, así como el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos en el municipio.

Dinamizar el desarrollo integral del municipio complementando la estructura vial; el desarrollo de poblados y comunidades, a través de la dotación de satisfactores urbanos y una imagen propia; elevar el nivel de vida y reducir contrastes, regulando y ordenando los asentamientos humanos.

1.1.6.- Objetivos específicos y líneas de acción de la dirección de Desarrollo Urbano.

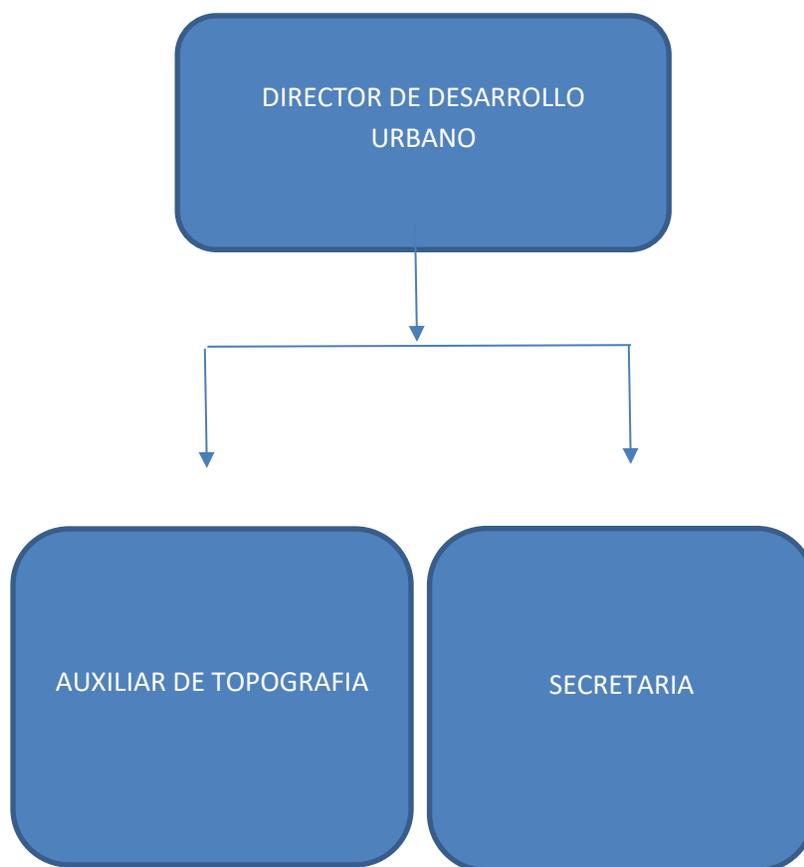
- Crear un soporte gráfico del diagnóstico municipal y plasmar estrategias de crecimiento ordenado.
- Lograr un desarrollo armónico, equilibrado en lo urbanístico y ecológico y con una proyección de sustentabilidad.
- Diseñar estrategias del desarrollo sustentable y la programación de acciones que se fundamenten en los planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población.
- Lograr un crecimiento armónico de la ciudad, para lograr un mejor desarrollo.
- Regularizar los fraccionamientos que están pendientes en el Municipio.
- Crear mecanismos para la agilización de trámites y autorizaciones, en apego a la normatividad vigente.
- Lograr el bienestar de los habitantes del municipio, mediante el diseño funcional y moderno del equipamiento urbano y de los servicios necesarios para su desarrollo integral.
- Otorgar seguridad al patrimonio familiar.
- Brindar espacios dignos a las familias que carecen de superficies donde habitar.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Ofrecer superficies suficientes para el crecimiento comercial e industrial en el Municipio.
- Adquirir los proyectos ejecutivos específicos de las intersecciones y vialidades cuya realización complementarían la estructura vial.
- Propiciar el desarrollo integral de poblados y comunidades a través de la dotación de satisfactores urbanos y de una imagen urbana propia. Se buscará elevar el nivel de la vida y reducir los contrastes entre el centro urbano y las localidades de la periferia.
- Promover la creación de espacios deportivos y recreativos en aquellas comunidades que carezcan de tales satisfactores urbanos.
- Promover el complemento en la infraestructura de los inmuebles destinados a la cultura y la educación.
- Promover la creación o el complemento en la infraestructura de los inmuebles destinados a la reunión, integración, seguridad y abasto de la población.
- Propiciar el complemento en la nomenclatura y señalamiento vial vertical y horizontal de calles y avenidas.
- Generar los proyectos relativos al complemento en la nomenclatura y señalamiento vial vertical y horizontal de calles y avenidas.
- Promover la participación de los beneficiarios directos en el financiamiento de obras relativas al complemento en la nomenclatura y señalamiento vial vertical y horizontal de calles y avenidas.
- Considerar el programa de inversión federal descentralizada y los programas municipales, en el financiamiento de obras relativas al complemento en la nomenclatura y señalamiento vial vertical y horizontal de calles y avenidas.
- Propiciar la aplicación de proyectos dirigidos a mejorar la imagen urbana de los poblados y las comunidades.
- Generar los proyectos relativos al mejoramiento de la imagen urbana de los poblados y las comunidades.
- Promover la participación de los beneficiarios directos en el financiamiento de obras relativas al mejoramiento de la imagen urbana de los poblados y las comunidades.
- Considerar el programa de inversión federal descentralizada y los programas municipales, en el financiamiento de obras relativas al mejoramiento de la imagen urbana de los poblados y las comunidades.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

Organigrama.



Descripción de puestos

1.3.- Perfiles.

La integración de la planta laboral se realizará de acuerdo a las políticas que establezcan en el Ayuntamiento y la Dirección de Administración, y a los requisitos y condiciones que señale la Ley de Gobierno y Administración Pública y Municipal de Jalisco. Es requisito indispensable para cualquier cargo, no estar inhabilitado para el desempeño de función pública.

El Director, los Auxiliares Técnicos y Jurídicos deberán cumplir con los perfiles que a continuación se relacionan:

1.3.1.- Director de Desarrollo Urbano.

- Contar con título de licenciatura en Arquitectura o Ingeniería Civil.
- Poseer habilidades directivas y liderazgo en la conducción de procesos de mejoramiento continuo.
- Ostentar capacidad en la planeación, organización, coordinación y evaluación del trabajo de gabinete.
- Demostrar experiencia en planeación urbanística, dirección y controles de obra civil; y en lo referente a especificaciones de construcción, procedimientos constructivos.
- Tener capacidad para la elaboración de dictámenes en cuanto a aspectos de planeación y urbanismo, tener conocimiento en aplicación e interpretación en las Leyes y Reglamentos Urbanísticos.
- Ser capaz de establecer una administración del área apoyada en un archivo documental eficiente y completo.
- Tener solvencia moral.
- Estar dispuesto a la capacitación.

1.3.2. Planeación Urbana y Fraccionamientos.

- Contar con licenciatura en Arquitectura o Ingeniería Civil o similar.
- Poseer habilidades directivas y liderazgo en la conducción de procesos de mejoramiento continuo.
- Ostentar capacidad en la planeación, organización, coordinación y evaluación del trabajo de gabinete.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Demostrar experiencia en planeación urbanística, y en lo referente a especificaciones de construcción, procedimientos constructivos.
- Tener capacidad para la elaboración de dictámenes en cuanto a aspectos de planeación y urbanismo, tener conocimiento en aplicación e Interpretación en las Leyes y Reglamentos Urbanísticos.
- Ser capaz de establecer una administración del área apoyada en un archivo documental eficiente y completo.
- Tener solvencia moral.
- Estar dispuesto a la capacitación.

1.3.3.- Trámites Licencias, e Inspección.

- Contar con licenciatura en Arquitectura o Ingeniería Civil o similar.
- Poseer habilidades directivas y liderazgo en la conducción de procesos de mejoramiento continuo.
- Ostentar capacidad en la planeación, organización, coordinación y evaluación del trabajo de gabinete.
- Demostrar experiencia en control de obra civil; y en lo referente a especificaciones de construcción, procedimientos constructivos y rendimientos.
- Tener capacidad para la elaboración de bitácora de obra y documentos relacionados con el control de las obras civiles. Además, tener capacidad para la elaboración de dictámenes, habilidad para establecer mecanismos de control en inspección y control en las mismas obras.
- Tener conocimiento en aplicación e interpretación en las leyes y reglamentos urbanísticos y ser capaz de establecer una administración del área apoyada en un archivo documental eficiente y completo.
- Tener solvencia moral.
- Estar dispuesto a la capacitación.

1.3.4.- Regularización y Titulación de Fraccionamientos y Predios Urbanos.

- Contar con título de licenciatura en Derecho o Arquitectura.
- Poseer habilidades directivas y liderazgo en la conducción de procesos de mejoramiento continuo.
- Ostentar capacidad en la planeación, organización, coordinación y evaluación del trabajo de gabinete.
- Demostrar experiencia en planeación urbanística, y en lo referente a especificaciones de construcción, procedimientos constructivos.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Tener capacidad para la elaboración de dictámenes en cuanto a aspectos de planeación y urbanismo, tener conocimiento en aplicación e interpretación en las leyes y reglamentos urbanísticos.
- Ser capaz de establecer una administración del área apoyada en un archivo documental eficiente y completo.
- Tener solvencia moral.
- Estar dispuesto a la capacitación.

Objetivos y funciones.

1.4.1.- Director de Desarrollo Urbano.

Apoya y coordina funciones de cada una de las áreas que integran la Dirección de Desarrollo Urbano; en la inteligencia de que los objetivos y funciones del Encargado de Fraccionamientos y Planeación Urbana y Encargado de Licencias de construcción, trámites e Inspección y Encargado de Regularización de Fraccionamientos y Predios Urbanos; en su conjunto, estarán definidos en función de las áreas que estas agrupen.

1.4.1.1.- Objetivo.

Obtener un Desarrollo Urbano ordenado, conforme a los Planes Parciales de Urbanización del Municipio, controlar y coordinar los problemas de edificación ocurrentes en el municipio.

1.4.2.- Planeación Urbana y Fraccionamientos.

1.4.2.1.- Objetivo.

Crear soportes gráficos de un diagnóstico municipal y plasmar estrategias de crecimiento ordenado, Diseñar estrategias de desarrollo sustentable mediante la programación concreta de acciones que se fundamenten en el plan Municipal de Desarrollo Urbano, logrando con esto un desarrollo armónico, equilibrado.

1.4.2.2.- Funciones.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Revisión y evaluación a proyectos: inmobiliarios, de vialidad, de utilización y/o modificación a espacios públicos, estudios especiales, de renovación y mejoramiento urbano.
- Establecer un mecanismo de recepción, control y trámite interno de documentos relativos a las erogaciones que se realicen debido al trámite de las acciones urbanísticas. Establecer además un archivo central que concentre los documentos tramitados.
- Evaluación de proyectos y/o peticiones de autorización.
- Dictamen de trazo, usos y destinos específicos.
- Evaluación y determinación de zonas de riesgo.
- Copias de documentos, planos cartográficos y de proyectos de obra al público en general.
- Búsqueda de antecedentes en archivos de fraccionamientos.
- Subdivisiones de predios urbanos.
- Subdivisión de predios rústicos.
- Refrendos y prorrogas.
- Licencias de urbanización.
- Validación de planos de fraccionamientos.
- Recepción de obras de urbanización para desarrollos autorizados de fraccionamientos.
- Validación de planos de obras.
- Suspensión de obras de construcción.
- Búsqueda de antecedentes en archivos: licencias.
- Regímenes de condominio, promociones nueva y situación de hecho.
- Dictámenes de subdivisión y relotificación.
- Dictamen de uso de suelo.
- Inspección de obras.
- Procesos para continuar la regularización de predios irregulares.
- Revisión del Plan de Centro de Población cada 5 años para realizar las modificaciones que convengan.

1.4.3.- Trámites, Licencias e Inspección.

1.4.3.1.- Objetivo.

Es la aplicación de los ordenamientos urbanos expresados en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales de Urbanización, así como la regulación y el control de cualquier construcción, explotación de bancos materiales, reparación, acondicionamiento,

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, 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.

1.4.3.2.- Funciones.

- Evaluación de Proyectos y/o Peticiones de utilización de espacios públicos o vías públicas.
- Dictámenes de Centro Histórico.
- Dictámenes de Anuncios.
- Evaluación de Proyectos y/o Peticiones para instalar líneas subterráneas de fibra óptica, eléctricas, de telecomunicaciones, oleoductos y gaseoductos en vías públicas.
- Consulta de documentos.
- Copias de documentos, planos cartográficos y/o proyectos de obra al público en general.
- Monitoreo de medios captados por comunicación social.
- Atención de demandas ciudadanas.
- Atención de audiencia pública.
- Licencias de registro de obra.
- Licencias de construcción.
- Dictamen en el orden de afectaciones a particulares en las obras de construcción.
- Refrendos y prorrogas.
- Solicitud de bitácora.
- Inscripción de Peritos de Obra.
- Validación de planos de obras.
- Suspensión de obras de construcción.
- Búsqueda de antecedentes en archivo: Licencias
- Licencias de auto construcción.
- Dictamen de construcciones en mal estado.
- Certificados de habitabilidad.
- Inspección de obras.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

1.4.4.- Regularización y Titulación de Fraccionamientos y Predios Urbanos.

1.4.4.1.- Objetivo.

Crear soportes gráficos de un diagnóstico municipal de las regularizaciones y plasmar estrategias de crecimiento ordenado con los programas de regularización, Diseñar estrategias de desarrollo sustentable mediante los programas que se fundamenten en el plan Municipal de Desarrollo Urbano, logrando con esto un desarrollo armónico, equilibrado, estar en continua actualización de programas de regularización de predios rústicos, urbanos, en propiedad ejidal y propiedad privada.

1.4.4.2.- Funciones.

- Revisión y evaluación a proyectos: inmobiliarios, de vialidad, de utilización y/o modificación a espacios públicos, estudios especiales, de renovación y mejoramiento urbano para ver las factibilidades de regularización.
- Establecer un mecanismo de recepción, control y trámite interno de documentos relativos a las erogaciones que se realicen debido al trámite de las acciones urbanísticas. Establecer además un archivo central que concentre los documentos tramitados conforme a los diferentes programas de regularización en los que se desarrollan para cada acción urbanística.
- Evaluación de proyectos y/o peticiones de autorización.
- Dictamen de trazo, usos y destinos específicos.
- Evaluación y determinación de zonas de riesgo.
- Copias de documentos, planos cartográficos y de proyectos de obra al público en general.
- Búsqueda de antecedentes en archivos de fraccionamientos.
- Subdivisiones de predios urbanos.
- Subdivisión de predios rústicos.
- Refrendos y prorrogas.
- Licencias de urbanización.
- Validación de planos de fraccionamientos.
- Recepción de obras de urbanización para desarrollos autorizados de fraccionamientos.
- Validación de planos de obras.
- Suspensión de obras de construcción.
- Búsqueda de antecedentes en archivos: licencias.
- Regímenes de condominio, promociones nueva y situación de hecho.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Dictámenes de subdivisión y relotificación.
- Dictamen de uso de suelo.
- Inspección de obras.
- Procesos para continuar la regularización de predios irregulares.
- Revisión del Plan de Centro de Población cada 3 años para realizar las modificaciones que convengan.
- Actualización de programas de regularización.
- Análisis de la situación específica de cada desarrollo a regularizar.
- Organización de colonias y fraccionamientos a regularizar.
- Cálculos de impuestos de las acciones urbanísticas.

Procedimientos

2.1.- Licencias de construcción para edificación nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación.

1. La persona acude a la dependencia municipal para pedir información acerca del trámite de Licencia de construcción, donde se le entregan los requisitos y aclaran dudas.
2. Se recibe la documentación solicitada, se verifica que este completa y se revisa el proyecto a construir para ver que cumpla con los reglamentos de construcción del municipio.
3. Se le informa que en un máximo de 3 días hábiles estará lista su Licencia de Construcción y se le pide un número telefónico para cualquier aclaración.
4. Se realiza la Licencia de Construcción llenando todos los campos en base a la documentación que se revisó previamente.
5. El director de Desarrollo Urbano revisa y autoriza la Licencia de Construcción y el proyecto firmándolos y sellándolos.
6. Se le avisa al solicitante que su Licencia de Construcción está terminada.
7. El solicitante acude a la dependencia de Desarrollo Urbano y se le entrega un contra-recibo con los datos de su licencia para que pase a pagar en Tesorería Municipal.
8. Hecho el pago, se saca una copia al recibo para anexarlo al expediente municipal.
9. Se le entrega la Licencia de Construcción, un juego de planos y su recibo original de pago.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

10. Se hace continuamente una revisión a los lugares donde se autorizó la Licencia de Construcción para verificar que cumpla con lo establecido.

2.2.- Suspensión de obra de Construcción.

1. La persona acude a la dependencia municipal con el escrito dirigido a la jefatura de Desarrollo Urbano, solicitando la suspensión de la obra firmada por el propietario y la Licencia de Construcción original y copia.
2. Se hace el escrito en la Licencia de Construcción original colocando la leyenda “Se suspenden Obras de Construcción” y la fecha, firmando y sellando la licencia.

2.3.- Reinicio de obra de Construcción después de la suspensión.

1. La persona acude a la dependencia municipal con el escrito dirigido a la jefatura de Desarrollo Urbano, solicitando el reinicio de la obra firmada por el propietario y la Licencia de Construcción original y copia.
2. Se hace el escrito en la Licencia de Construcción original colocando la leyenda “Se reinician Obras de Construcción” y la fecha, firmando y sellando la licencia.

2.4.- Licencia de Construcción de infraestructura en la vía pública

La persona acude a la dependencia municipal para pedir información acerca del trámite de Licencia de construcción, donde se le entregan los requisitos y aclaran dudas.

11. Se recibe la documentación solicitada, se verifica que este completa y se revisan medidas y superficie del proyecto a construir.
12. Se le informa que en un máximo de 3 días hábiles estará lista su Licencia de Construcción de infraestructura en la vía pública y se le pide un número telefónico para cualquier aclaración.
13. Se realiza la Licencia de Construcción de infraestructura en la vía pública llenando todos los campos en base a la documentación que se revisó previamente.
14. El director de Desarrollo Urbano revisa y autoriza la Licencia de Construcción de infraestructura en la vía pública y el proyecto firmándolos y sellándolos.
15. Se le avisa al solicitante que su Licencia de Construcción está terminada.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

16. El solicitante acude a la dependencia de Desarrollo Urbano y se le entrega un contra-recibo con los datos de su licencia para que pase a pagar en Tesorería Municipal.
17. Hecho el pago, se saca una copia al recibo para anexarlo al expediente municipal.
18. Se le entrega la Licencia de Construcción de infraestructura en la vía pública, un juego de planos y su recibo original de pago.

2.5.- Licencias para instalar tapias provisionales en la vía pública

1. Se recibe el escrito del interesado en la presente dependencia y se procede a llevar a cabo la verificación del lugar en que se pretende instalar los tapias provisionales.
2. Una vez inspeccionada el área y verificado que sea factible la instalación de los tapias provisionales, la dirección de Desarrollo urbano, mediante oficio, informa a la parte interesada la autorización, previo pago ante tesorería municipal de acuerdo con la ley de ingresos del año en curso.

2.6.- Licencias para la ocupación en la vía pública con materiales de construcción en forma provisional

1. Se recibe el escrito del interesado en la presente dependencia y se procede a llevar a cabo la verificación del lugar en que se pretende instalar los tapias provisionales.
2. Una vez inspeccionada el área y verificado que sea factible, la dirección de Desarrollo urbano, mediante oficio, informa a la parte interesada la autorización.

2.7.- Refrendo de Licencias de Construcción

1. La persona acude a la dependencia municipal con su Licencia de Construcción original y copia.
2. Se recibe la documentación solicitada, se verifica que este completa y si es necesario se revisa el expediente de la primer Licencia de Construcción que solicitó.
3. Se le informa que en un máximo de 2 días hábiles estará lista su Refrendo de Licencia de Construcción y se le pide un número telefónico para cualquier aclaración.
4. Se realiza la Licencia de Construcción llenando todos los campos en base a la documentación que se revisó previamente.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

5. El director de Desarrollo Urbano revisa y autoriza la Licencia de Construcción firmándola y sellándola.
6. Se le avisa al solicitante que su Licencia de Construcción está terminada.
7. El solicitante acude a la dependencia de Desarrollo Urbano y se le entrega un contra-recibo con los datos de su licencia para que pase a pagar en Tesorería Municipal.
8. Hecho el pago, se saca una copia al recibo para anexarlo al expediente municipal.
9. Se le entrega la Licencia de Construcción y su recibo original de pago.
10. Se hace continuamente una revisión a los lugares donde se autorizó la Licencia de Construcción para verificar que cumpla con lo establecido.

2.8.- Dictamen de Uso de Suelo

1. La persona acude a la dependencia municipal con la solicitud firmada por el propietario.
2. Se le informa que en un máximo de 2 días hábiles estará listo su Dictamen de Uso de Suelo y se le pide un número telefónico para cualquier aclaración.
3. Se realiza el Dictamen de Uso de Suelo con los datos del predio y del solicitante.
4. El director de Desarrollo Urbano revisa y autoriza el Dictamen de Uso de Suelo firmándolo y sellándolo.
5. Se le avisa al solicitante que su Dictamen de Uso de suelo esta está terminado.
6. El solicitante acude a la dependencia de Desarrollo Urbano y se le entrega un contra-recibo con los datos de su trámite para que pase a pagar en Tesorería Municipal.
7. Hecho el pago, se saca una copia al recibo para anexarlo al expediente municipal.
8. Se le entrega el Dictamen de Uso de Suelo y su recibo original de pago.

2.9.- Dictamen de Inspección.

1. Se recibe el escrito del interesado en la presente dependencia y se procede a llevar a cabo la verificación del lugar en cuestión.
2. Se cuantifica el pago según la ley de ingresos del municipio del año en curso y se entrega un contra-recibo para que pase a realizar el pago correspondiente ante Tesorería municipal.
3. Se entrega el dictamen correspondiente a la parte interesada.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

2.10.- Dictamen de trazo, uso y destinos específicos

1. La persona acude a la dependencia municipal con la solicitud firmada por el interesado y la copia de recibo de predial actual.
2. Se le informa que en un máximo de 3 días hábiles estará listo su Dictamen de trazo, uso y destinos específicos y se le pide un número telefónico para cualquier aclaración.
3. Se realiza el Dictamen de trazo, uso y destinos específicos con los datos del predio y del solicitante.
4. El director de Desarrollo Urbano revisa y autoriza el Dictamen firmándolo y sellándolo.
5. Se le avisa al solicitante que su Dictamen está terminado.
6. El solicitante acude a la dependencia de Desarrollo Urbano y se le entrega un contra-recibo con los datos de su trámite para que pase a pagar en Tesorería Municipal.
7. Hecho el pago, se saca una copia al recibo para anexarlo al expediente municipal.
8. Se le entrega el Dictamen trazo, uso y destinos específicos y su recibo original de pago.

2.11.- Incorporación de predios.

1. El interesado presenta ante la Dirección de desarrollo urbano solicitud firmada en que pide la incorporación de su predio al área urbana del municipio.
2. Se hace la verificación de que dicho predio cuente con los servicios básicos.
3. Con base en la ley de Ingresos del municipio del año en curso se hace el cálculo para el pago del impuesto correspondiente, se entrega un contra-recibo a la persona para que pase a tesorería municipal a hacer el pago correspondiente.

2.12.- Alineamientos

1. La persona acude a la dependencia municipal para pedir información acerca del trámite del Alineamiento, donde se le entregan los requisitos y aclaran dudas.
2. Se recibe la documentación solicitada, se verifica que este completa.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

3. Se le informa que en un máximo de 2 días hábiles estará listo su Alineamiento a partir de haber realizado el pago y se le pide un número telefónico para cualquier aclaración.
4. Se realiza en el formato designado el alineamiento llenando todos los campos en base a la documentación que se revisó previamente.
5. El director de Desarrollo Urbano revisa y autoriza el Alineamiento firmándolo y sellándolo.
6. Se le avisa al solicitante que su Alineamiento está terminado para que pase a realizar el pago correspondiente.
7. El solicitante acude a la dependencia de Desarrollo Urbano y se le entrega un contra-recibo con los datos de su Alineamiento para que pase a pagar en Tesorería Municipal.
8. Hecho el pago, se saca una copia al recibo para anexarlo al expediente municipal.
9. Se le entrega el Alineamiento y su recibo original de pago.
10. Por último, se realiza en el predio la verificación de medidas en base a la escritura o título de propiedad colocando varillas bien identificadas en cada una de las esquinas del predio donde colinde con la calle.

2.13.- Subdivisión

1. La persona acude a la dependencia municipal para pedir información acerca del trámite de Subdivisión, donde se le entregan los requisitos y aclaran dudas.
2. Se recibe la documentación solicitada, se verifica que este completa y se revisan medidas superficie de cada plano del proyecto a subdividir.
3. Se le informa que en un máximo de 4 días hábiles estará listo su trámite de Subdivisión y se le pide un número telefónico para cualquier aclaración.
4. Se realiza en el formato designado el oficio de la Subdivisión llenando todos los campos en base a la documentación que se revisó previamente, en caso de que las fracciones nuevas no tengan número oficial se les asignara uno.
5. El director de Desarrollo Urbano revisa y autoriza la Subdivisión, el proyecto y si es el caso los números oficiales firmándolos y sellándolos.
6. Se le avisa al solicitante que su trámite de Subdivisión está terminado.
7. El solicitante acude a la dependencia de Desarrollo Urbano y se le entrega un contra-recibo con los datos de su trámite para que pase a pagar en Tesorería Municipal.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

8. Hecho el pago, se saca una copia al recibo para anexarlo al expediente municipal.
9. Se le entrega el Oficio de Subdivisión, un juego de planos, en su caso los números oficiales y su recibo original de pago.

2.14.- Urbanizaciones Nuevas

1. El departamento atiende a las personas que tienen un proyecto de fraccionamiento proporcionándoles el proceso a seguir para la urbanización del mismo.
2. Posteriormente se recibe el plan parcial del fraccionamiento para su revisión, publicación y autorización de nuestro departamento y de cabildo.
3. Presentado el proyecto se verifica que cumpla con las normas que el Código Urbano del Estado de Jalisco tiene al respecto, así como con el Reglamento de Zonificación y el Plan de Desarrollo Urbano Municipal.
4. Si dicho proyecto cumple con las especificaciones de la norma se autoriza por el departamento y se pasa a cabildo para su aprobación.
5. Se realiza por el particular una solicitud para que se asigne el nombre a las viabilidades contando con la aprobación de cabildo.
6. El departamento solicita al fraccionador pagar los derechos municipales correspondientes en base a la ley de Ingresos del Municipio del año en curso por la urbanización del fraccionamiento.
7. Una vez completados los trámites administrativos se supervisa el proceso hasta la entrega recepción de obras ante Notario Público.

2.15.- Constitución de Régimen de Condominio

1. Deberá presentar el interesado escrito firmado en que informe sobre la constitución del condominio ante Notario Público, así como anexar la misma a las licencias que pretenda tramitar en esta Dirección.

2.17.- Relotificación

1. La persona acude a la dependencia municipal para pedir información acerca del trámite de Subdivisión, donde se le entregan los requisitos y aclaran dudas.
2. Se recibe la documentación solicitada, se verifica que este completa y se revisan medidas superficie de cada plano del proyecto a relotificar.



Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

3. Se le informa que en un máximo de 5 días hábiles estará listo su trámite de Subdivisión y se le pide un número telefónico para cualquier aclaración.
4. Se realiza en el formato designado el oficio de la relotificación llenando todos los campos en base a la documentación que se revisó previamente, en caso de que las fracciones nuevas no tengan número oficial se les asignara uno.
5. El director de Desarrollo Urbano revisa y autoriza la relotificación, el proyecto y si es el caso los números oficiales firmándolos y sellándolos.
6. Se le avisa al solicitante que su trámite de Relotificación está terminado.
7. El solicitante acude a la dependencia de Desarrollo Urbano y se le entrega un contra-recibo con los datos de su trámite para que pase a pagar en Tesorería Municipal.
8. Hecho el pago, se saca una copia al recibo para anexarlo al expediente municipal.
9. Se le entrega el Oficio de Relotificación, un juego de planos, en su caso los números oficiales y su recibo original de pago.

2.18.- Atención a problemas entre vecinos

1. Se presenta a la dependencia municipal de Desarrollo Urbano la persona a exponer algún problema respecto a su propiedad.
2. Se le informa que en un máximo de 2 días hábiles personal del Departamento de Desarrollo Urbano acudirá al predio.
3. Personal de Desarrollo Urbano acude a verificar la situación y trata de llegar a un acuerdo con el vecino para dar una posible solución al problema.
4. En caso de no llegar a un acuerdo se pasa el caso a la juez municipal.

2.19.-Número Oficial

1. La persona acude a la dependencia municipal para pedir información acerca del trámite del Número Oficial, donde se le entregan los requisitos y aclaran dudas.
2. Se recibe la documentación solicitada, se verifica que este completa.
3. Se le informa que en un máximo de 2 días hábiles estará listo su Número Oficial y se le pide un número telefónico para cualquier aclaración.



Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

4. Personal del departamento de Desarrollo Urbano acude al predio y le asigna el número que le corresponde con base a la verificación de la numeración de los 2 lados del terreno.
5. Se realiza en el formato designado el Número oficial llenando todos los campos en base a la documentación que se revisó previamente.
6. El director de Desarrollo Urbano revisa y autoriza el Número Oficial firmándolo y sellándolo.
7. Se le avisa al solicitante que su Número Oficial está terminado para que pase a realizar el pago correspondiente.
8. El solicitante acude a la dependencia de Desarrollo Urbano y se le entrega un contra-recibo con los datos de su trámite para que pase a pagar en Tesorería Municipal.
9. Hecho el pago, se saca una copia al recibo para anexarlo al expediente municipal.
10. Se le entrega el documento del Número Oficial y su recibo original de pago.

“3.- Operaciones”

3.1.- Recursos materiales:

La Dependencia de Desarrollo Urbano cuenta con:

- I. 1 oficina dividida en dos áreas, Área 1: Dirección; y Área 2: Atención al Público.
- II. 3 computadoras de escritorio.
- III. 1 computadora portátil.
- IV. 2 impresoras.
- V. 3 escritorios.
- VI. 4 mesas.
- VII. 1 vehículo Cavalier color verde, marcha Chevrolet.
- VIII. 9 sillas.
- IX. Artículos varios de Papelería.

3.2.- Recursos humanos:

La Dependencia de Desarrollo Urbano cuenta con el siguiente personal:

- I. Arq. Alfonso de Jesús De la lima Moreno;
- II. Ing. Víctor Giovanni Ramírez Gradilla

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

III. Lic. Ruth Naomi Reyes Mancilla

“4.- Servicios”

4.1.- Licencias de construcción para edificación nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación.

- Copia de documento de propiedad (escrituras, contrato de compraventa o título de propiedad).
- Copia de identificación del propietario.
- Copia de pago de predial del año en curso.
- Copia de pago de agua del año en curso.
- Dictamen de riesgo expedido por protección civil.
- Proyecto a construir en tres tantos que contenga:
 - Planta Arquitectónica
 - Planta de cimentación
 - Instalación Sanitaria y pluvial
 - Plano de vigería
 - Planta de azoteas
 - Alzados y seccionesLa solapa de dicho plano debe contener:
 - Localización con las cuatro calles de la manzana y la distancia a esquina más cercana o croquis de ubicación
 - Superficie de construcción.
 - Nombre del responsable del plano ya sea ingeniero, arquitecto o pasante.
 - Firma del responsable.
 - En caso de remodelación o ampliación señalar la superficie total existente; y
 - Superficie a ampliar o intervenir.

DURACIÓN DEL TRÁMITE 3 DÍAS HÁBILES.

4.2.- Suspensión de obra de construcción.

- Escrito dirigido a la dirección de Desarrollo Urbano, solicitando la suspensión de la obra firmada por el propietario y perito.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Licencia de construcción original y copia.

4.3.- Reinicio de obra de construcción después de suspensión.

- Escrito dirigido a la dirección de Desarrollo Urbano, solicitando el reinicio de la obra, firmad por el propietario y el perito.
- Licencia de construcción original y copia.
- Copia de la suspensión de la obra.

4.4.- Licencia de construcción de infraestructura en la vía pública.

- Solicitud por escrito debidamente firmada por el propietario, (Tres copias), contrato de trabajo y representante de la Empresa.
- Copia fotostática de la identificación del propietario, Empresa o institución responsable.
- Copia fotostática de comprobante de domicilio del propietario o empresa ejecutora de estos trabajos o instituciones responsables.
- Plano indicando la ubicación de referencia a manzanas y calles, con medidas y superficies, cuadro de datos proyectando la infraestructura a realizar en la vía pública. (Tres planos).

DURACIÓN DEL TRÁMITE 1 DÍA HÁBIL.

4.5.- Licencias para instalar tapiales en la vía pública.

- Solicitud por escrito debidamente firmado por el propietario.
- Original y dos copias fotostáticas de Licencia de Construcción.
- Croquis de ubicación, donde se pretende establecer los Tapiales, con referencia a la manzana y la calle, indicando áreas de ocupar con colindancias.

DURACIÓN DEL TRÁMITE 1 DÍA HÁBIL.

4.6.- Licencias para la ocupación de la vía pública con materiales de construcción en forma provisional.

- Solicitud por escrito debidamente firmado por el propietario.
- Original y dos copias de la licencia de construcción.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Croquis de ubicación donde se pretende establecer el material en la vía pública, con referencia a la mañana y la calle, indicando áreas a ocupar con colindancias.

DURACION DEL TRAMITE 1 DIA HABIL.

4.7.- Refrendo de Licencias de Construcción.

- Licencia de Construcción, original y copia por ambos lados.

DURACIÓN DE TRÁMITE 2 DÍAS HÁBILES.

4.8.- Dictamen de Uso de Suelo.

- Solicitud firmada por el propietario.

DURACIÓN DE TRÁMITE 2 DÍAS HÁBILES.

4.9.- Dictamen de Inspección.

- Solicitud firmada por el propietario.

DURACIÓN DE TRÁMITE 3 DÍAS HÁBILES.

4.10.- Dictamen de trazo, uso y destinos específicos.

- Solicitud firmada por el interesado.
- Copia de recibo de predial actualizado.

DURACIÓN DE TRÁMITE 3 DÍAS HÁBILES.

4.11.- Incorporación de predios.

- Solicitud firmada por el titular.
- Copia de identificación oficial.
- Copia del título de propiedad.
- Copia de recibo del predial actualizado.
- Planos de proyecto.

DURACIÓN DE TRÁMITE 5 DÍAS HÁBILES.

4.12.- Alineamientos.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Copia de documento de propiedad (Escrituras o Título de Propiedad).
- Copia de identificación del propietario.
- Copia de recibo de predial actualizado (del año en curso).
- Copia de recibo de agua actualizado (del año en curso).
- Localización con las 4 calles de la manzana y distancia a la esquina más cercana.

DURACIÓN DEL TRÁMITE 2 DÍAS HÁBILES.

4.13.- Subdivisión.

- Documento de propiedad (escrituras, título de propiedad).
- Copia de recibo de predial actualizado (del año en curso).
- Solicitud elaborada y firmada por el propietario y por el solicitante.
- Copia de identificación del propietario y del solicitante.
- Planos:
 - Plano de la totalidad del predio.
 - Plano del proyecto de subdivisión que indique cada fracción requerida.
 - Plano individual de cada fracción.
 - Todos los planos a escala.
 - Orientados al norte.
 - Referencia de las 4 calles de la manzana.
 - Distancia a esquina en predio y fincas urbanas.
 - Medidas y colindantes redondeadas al centímetro.
 - Superficie redondeada al metro.
 - Cuadro de construcción, con coordenadas UTM en predios rústicos.
 - Nombre y firma del ingeniero o arquitecto responsable del proyecto.

DURACIÓN DE TRÁMITE 4 DÍAS HÁBILES.

4.14.- Urbanizaciones Nuevas.

- Solicitud por parte del propietario.
- Copia del recibo de predial
- Copia de escrituras o título de propiedad.
- Copia de dictamen de no riesgo.
- Copia de dictamen de la Comisión Nacional del Agua.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Factibilidad de servicios.
- Deslinde catastral.
- Fianzas.
- Proyecto definitivo
- Copia de pago de derechos.

DURACIÓN DE TRÁMITE (VARIABLE).

4.15.- Constitución de régimen de condominio.

- Plano topográfico.
- Plano general de lotificación.
- Plano de unidades privativas individuales.
- Plano de áreas comunes.
- Plano de viabilidades.
- Pago de derechos.

DURACIÓN DE TRÁMITE (VARIABLE).

4.16.- Relotificación.

- Solicitud por parte del propietario
- Copia del recibo de predial.
- Copia de proyecto de lotificación (propuesta).
- Planos individuales.
- Pagos de derechos.

DURACIÓN DE TRAMITE 5 DÍAS HÁBILES.

4.17.- Atención a problemas entre vecinos

- Solicitud por parte del propietario
- Copia de documento de propiedad (Escrituras o Título de Propiedad).
- Copia de identificación del propietario.
- Copia de recibo de predial actualizado (del año en curso).
- Copia de recibo de agua actualizado (del año en curso).

4.18.-Número Oficial

- Copia de documento de propiedad (Escrituras o Título de Propiedad).
- Copia de identificación del propietario.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Copia de recibo de predial actualizado (del año en curso).
- Copia de recibo de agua actualizado (del año en curso).
- Localización con las 4 calles de la manzana y distancia a la esquina más cercana.

DURACIÓN DEL TRÁMITE 2 DÍAS HÁBILES.

“5.-Título de Propiedad al margen de la Ley para la Regulación y Titulación de Predios Urbanos en el Estado de Jalisco”

De igual forma en esta dependencia se reciben los trámites de Regularización y titulación de predios urbanos del Comité Municipal de Regularización del El Grullo, Jalisco (COMUR), al respecto se muestran a continuación el pliego de Requisitos y Procedimientos.

5.1.- Requisitos.

5.1.1.- Tramite de título de propiedad de fraccionamientos autorizados.

- Copia de contrato de compraventa o documento con el que adquirió el terreno y acredite la propiedad sobre el mismo.
- Copia de recibos de pago de servicios (Agua, predial, luz o teléfono), de los últimos 5 años.
- No adeudo de predial y agua.
- Copia de acta de nacimiento.
- Copia de Identificación Oficial (credencial de elector).
- Tres testigos y copia de sus identificaciones.

En caso de ser casado por sociedad legal:

- Acta de nacimiento del Cónyuge.
- Copia del acta de nacimiento del Cónyuge.

5.1.2.- Tramite de título de propiedad de fraccionamientos autorizados.

- Copia de contrato de compraventa o documento con el que adquirió el terreno y acredite la propiedad sobre el mismo, en caso de tener escritura o título de propiedad del propietario anterior, traer copia.
- Solicitud de regularización elaborada y firmada por el poseedor, donde explique el historial del terreno.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

- Plano impreso y en digital que deberá contener:
 - Escala, orientado al Norte con la referencia de las 4 calles de la manzana y la distancia a esquina.
 - Nombre de los colindantes y las medidas redondeadas a centímetros.
 - Superficie redondeada a metros.
 - Cuenta predial y clave catastral.
 - Nombre de la calle y No. Oficial.
- Copia de recibos de pago de servicios (Agua, predial, luz o teléfono), de los últimos 5 años.
- No adeudo de predial y agua.
- Copia de acta de nacimiento.
- Copia de Identificación Oficial (credencial de elector).
- Tres testigos y copia de sus identificaciones.

En caso de ser casado por sociedad legal:

- Acta de nacimiento del Cónyuge.
- Copia del acta de nacimiento del Cónyuge.

5.2.- Procedimiento.

5.2.1.- Procedimiento Fraccionamientos.

I.- los interesados acuden a las oficinas de Desarrollo Urbano a solicitar información sobre la regularización y titulación de predios irregulares.

II.- Los miembros de la COMUR organizan una reunión con los habitantes del fraccionamiento en cuestión para brindarles información sobre el proceso de titulación a las personas.

III.- En dicha reunión se conforma una asociación vecinal para dicho fraccionamiento.

IV.- La COMUR sesiona periódicamente para tomar las decisiones que correspondan sobre el proceso de regularización.

V.- Se realiza el levantamiento o proyecto definitivo de cada fraccionamiento.

VI.- Se lleva a cabo una revisión de los expedientes de cada lote del fraccionamiento a fin de verificar que cumplan con la documentación requerida.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

VII.- Se sigue el proceso de regularización establecido en la Ley para la Regularización y Titulación de Predios Irregulares en el Estado de Jalisco, así como en el Reglamento Municipal de Regularización y Titulación de Predios Urbanos en el Municipio de El Grullo, Jalisco.

VIII.- Una vez que estén los títulos de propiedad elaborados se procede a su registro ante Registro Público de la Propiedad y en Catastro para posteriormente entregarlo a las personas.

5.2.1.- Procedimiento Predios Particulares.

I.- El titular deberá presentar una solicitud al Ayuntamiento donde solicita la titulación del lote o predio a regularizar.

II.- deberá además de ante esta dependencia 3 testigos, que confirmen la razón de su dicho.

III.- La Comisión Municipal de Regularización sesionara y de ser el caso, aprobara el seguimiento del trámite de titulación y por consiguiente emitirá el Dictamen de Titularidad y aprobará su publicación en la Gaceta municipal.

IV. Se procederá a la publicación del Dictamen de Titularidad, ésta se hará en los estrados de la Presidencia Municipal y en la Oficina de Desarrollo Urbano, o en su caso en la gaceta Municipal, a través de un plano donde se identifique el número de lote, manzana, superficie, medidas, colindancias de cada lote y nombre del titular, por tres ocasiones, al inicio del procedimiento por una vez; del dictamen de forma resumida por una vez y de la resolución en forma abreviada por una vez.

V. El secretario General, expedirá la certificación respecto a las publicaciones de los Dictámenes de Titularidad.

VI.- Se emitirá una Resolución por el ayuntamiento.

VII.- Se Procederá a la elaboración del Título de Propiedad.

VIII.- Así se seguirá con el registro del Título en Catastro Municipal y en el Registro Público.

X. Entrega de Títulos de Propiedad.

Gobierno Municipal El Grullo 2021-2024

Glosario

Ordenamiento Territorial: Es una política que permite maximizar la eficiencia económica del territorio, estableciendo su cohesión social, política y cultural en forma sostenible.

Asentamientos Humanos: Sitio específico donde se establecen varias viviendas o refugios habitados.

Dinamizar: Hacer que algo o alguien se desarrolle o sea más dinámico.

Soporte gráfico: Herramientas graficas

Desarrollo Sustentable: Se define como el obtenido para la satisfacción de las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades.

Patrimonio Familiar: El patrimonio familiar es el conjunto de bienes y derechos, cargas y obligaciones, pertenecientes a una familia, que tiene como objeto proteger económicamente a la familia y sostener el hogar.

Fraccionamiento: Conjunto de manzanas y lotes, que es trazado y planeado para ser un centro poblacional, ejecutándose varias obras de urbanización que le permita poseer infraestructura, equipamiento, vías y servicios urbanos

Predio Urbano: Aquel que se encuentra en un sitio poblado