



INICIATIVA DE ACUERDO CON CARÁCTER DE DICTAMEN, MEDIANTE LA CUAL SE PROPONE AUTORIZAR LA ENTREGA DE LA POSESIÓN Y CEDER EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL PREDIO CONOCIDO COMO "EL GALERÓN" AL INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE (INSUS), CONDICIONADA A LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA FEDERAL "VIVIENDA PARA EL BIENESTAR"

H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO PRESENTE.

Quien motiva y suscribe, **Lic. Magali Casillas Contreras**, en mi carácter de **Presidenta** del Honorable Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 fracciones II, V y XXV, 85 y demás relativos de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 2, 3, 37 fracción II, 38 fracción II, 41 fracción I, 47 y demás relativos y aplicables de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como los numerales 5, punto 2, 87 pinto 1 fracción II, 92, y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco; someto a la elevada consideración de esta Soberanía Municipal la presente **INICIATIVA DE ACUERDO CON CARÁCTER DE DICTAMEN, MEDIANTE LA CUAL SE PROPONE AUTORIZAR LA ENTREGA DE LA POSESIÓN Y CEDER EL DERECHO DE PROPIEDAD DEL PREDIO CONOCIDO COMO "EL GALERÓN" AL INSTITUTO NACIONAL DEL SUELO SUSTENTABLE (INSUS), CONDICIONADA A LA EJECUCIÓN DEL PROGRAMA FEDERAL "VIVIENDA PARA EL BIENESTAR"**, de conformidad con los siguientes:

ANTECEDENTES

1. Con fecha 13 de julio de 1995 fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se expropia, por causa de utilidad pública, una superficie de **224-92-33 hectáreas** de terrenos de agostadero de uso común pertenecientes al ejido Ciudad Guzmán, municipio del mismo nombre, Estado de Jalisco, a favor de la entonces **Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT)**, con la finalidad de regularizar la tenencia de la tierra, vender solares a los avecindados y promover la construcción de vivienda popular de interés social¹.

¹ https://www.dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=209211&pagina=12&seccion=1



Dicho Decreto establece, en el inciso G) del Resultando Tercero, que la Comisión debería **donar a favor del Municipio** en el que se ubicara la superficie expropiada las áreas necesarias para equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, de conformidad con las necesidades del lugar y la disponibilidad de terrenos.

2. El predio materia de la presente iniciativa, conocido como **"El Galerón"**, forma parte de la referida expropiación y fue inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio con fecha 30 de junio de 1997, en el libro 1497, sección 1, oficina 6, documento 1, orden 116494.

3. Dicho inmueble se localiza en el **Lote 1, Manzana 4, Zona 6, en Ciudad Guzmán**, con las siguientes medidas y colindancias: al sureste, 84.80 metros con prolongación Comonfort; al suroeste, 142.00 metros con diversos lotes; al noroeste, 50.75 metros con Avenida Heroico Colegio Militar (actualmente Av. Carlos Páez Stille); y quiebra al noreste, 147.70 metros con límite de expropiación.

4. En el año 2016, mediante Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) fue reestructurada para constituirse en el **Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS)**.

5. El INSUS es un organismo público descentralizado de la Administración Pública Federal, sectorizado a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), con personalidad jurídica y patrimonio propios, cuyo objeto consiste, entre otros, en la regularización de la tenencia de la tierra, la administración de suelo y la promoción de acciones que faciliten el acceso a la vivienda y el desarrollo urbano ordenado.

6. Mediante Decreto número 16474 expedido por el Congreso del Estado de Jalisco, de fecha 7 de enero de 1997, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 9 de enero del mismo año, el Municipio de **Ciudad Guzmán** cambió su denominación oficial a **Zapotlán el Grande, Jalisco**.

7. En atención a lo dispuesto en el inciso G) del Resultando Tercero del Decreto de expropiación referido, el Municipio de Zapotlán el Grande ha detentado desde el año 1995 la **posesión material a título de dueño** del predio conocido como "El Galerón", ubicado en la calle Hermenegildo Galeana, entre la prolongación de la calle General



Ignacio Comonfort y la Avenida Carlos Páez Stille, en Ciudad Guzmán, municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

8. De acuerdo con cifras de la Dirección General de Política de Vivienda de la SEDATU, en el marco del programa **"Vivienda para el Bienestar"**, el Estado de Jalisco cuenta con una meta aproximada de **44,500 acciones de vivienda para el periodo 2025–2030**. Asimismo, datos del INFONAVIT señalan la existencia de un déficit estatal de aproximadamente **449,000 viviendas**, situación que evidencia la necesidad de generar suelo y proyectos habitacionales asequibles para la población de menores ingresos.

9. El INSUS ha realizado análisis técnicos y jurídicos de diversos predios ubicados en el Municipio de Zapotlán el Grande, determinando que el inmueble denominado "El Galerón" **cumple con los parámetros legales, urbanos y técnicos** necesarios para el desarrollo del programa federal "Vivienda para el Bienestar".

10. El Municipio de Zapotlán el Grande reconoce la **trascendencia social, urbana y económica** que representa la ejecución de dicho programa, al contribuir al ordenamiento territorial, al acceso a la vivienda adecuada y al bienestar general de la población.

En virtud de lo anterior, resulta procedente autorizar la entrega de la posesión y ceder el derecho de propiedad del predio al INSUS, **condicionada** a que el mismo sea destinado exclusivamente a la ejecución del programa "Vivienda para el Bienestar", estableciendo que, en caso de incumplimiento de dicha finalidad, la posesión del inmueble sea reintegrada al Municipio, así como la conclusión del trámite de **titulación a favor del Municipio**, conforme a lo dispuesto en el Decreto de expropiación publicado el 13 de julio de 1995.

CONSIDERANDOS

I. Que de conformidad con los artículos 1°, 4° y 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, todas las autoridades tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, entre ellos el derecho a una vivienda adecuada, así como de administrar el patrimonio municipal en atención al interés público.



- II. Que la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y la Ley de Vivienda establecen la obligación de los municipios de coordinarse con la Federación para la ejecución de programas de suelo y vivienda de interés social.
- III. Que el Instituto Nacional del Suelo Sustentable cuenta con facultades legales para administrar y destinar predios de su propiedad al desarrollo de proyectos habitacionales de carácter social.
- IV. Que corresponde al Ayuntamiento autorizar los actos jurídicos que incidan en la posesión, uso y destino de bienes inmuebles vinculados al interés público municipal.
- V. Que es jurídica y socialmente procedente que la entrega de la posesión y ceder el derecho de propiedad del predio se realice de manera condicionada, a fin de garantizar que el inmueble sea destinado al fin social que motiva la presente iniciativa.

PUNTOS RESOLUTIVOS

PRIMERO. Se aprueba y autoriza la participación del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco en el programa Federal de "Vivienda para el Bienestar" a través de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y demás dependencias participantes en el programa.

SEGUNDO. Se autoriza la **entrega de la posesión material y ceder el derecho de propiedad** del predio conocido como "El Galerón", a favor del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS). Inmueble que se localiza en el **Lote 1, Manzana 4, Zona 6, en Ciudad Guzmán**, con las siguientes medidas y colindancias: al sureste, 84.80 metros con prolongación Comonfort; al suroeste, 142.00 metros con diversos lotes; al noroeste, 50.75 metros con Avenida Heroico Colegio Militar (actualmente Av. Carlos Páez Stille); y quiebra al noreste, 147.70 metros con límite de expropiación.

TERCERO. La entrega de la posesión y cesión el derecho de propiedad se realiza **de manera condicionada y temporal**, obligándose el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) a destinar el inmueble **única y exclusivamente** a la planeación, desarrollo y ejecución del programa federal denominado "**Vivienda para el Bienestar**", o aquel que lo sustituya con la misma finalidad social.



El INSUS deberá iniciar formalmente las acciones administrativas, técnicas y de gestión necesarias para la implementación del programa **dentro de un plazo máximo al 30 de octubre de 2027**, contados a partir de la fecha de entrega de la posesión del predio.

CUARTO. Se establece expresamente una **CLÁUSULA DE REVERSIÓN AUTOMÁTICA DE LA POSESIÓN**, en virtud de la cual, si el INSUS:

a) No inicia las acciones necesarias para el desarrollo del programa dentro del plazo señalado; b) Suspende de manera injustificada el proyecto por un periodo mayor a doce (12) meses; o c) Destina total o parcialmente el predio a un fin distinto al autorizado; la posesión del inmueble **revertirá de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial previa** a favor del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, bastando para ello el acuerdo del Ayuntamiento que así lo determine, sin responsabilidad alguna para el Municipio.

En caso de incumplimiento de la finalidad señalada, la posesión del predio deberá ser **reintegrada al Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco**, y el INSUS deberá concluir el trámite de titulación del inmueble a favor del Municipio, conforme al Decreto de expropiación de fecha 13 de julio de 1995.

QUINTO. Con el objeto de garantizar el cumplimiento de la finalidad social del inmueble, se establecen los siguientes **MECANISMOS DE VERIFICACIÓN Y SEGUIMIENTO**:

I. El INSUS deberá presentar al Ayuntamiento, por conducto de la Sindicatura Municipal, **informes semestrales** sobre el avance físico, técnico, jurídico y financiero del programa "Vivienda para el Bienestar" en el predio materia del presente dictamen.

II. El Ayuntamiento, a través de la Sindicatura Municipal, la Dirección de Catastro, la Dirección de Ordenamiento Territorial y las áreas técnicas que se estimen pertinentes, podrá **realizar visitas de verificación** al inmueble, previa notificación al INSUS, a efecto de constatar el uso y destino del predio.

III. El INSUS deberá permitir el acceso a la información y documentación relacionada con el proyecto, en términos de la legislación aplicable en materia de transparencia y rendición de cuentas.

SEXTO. En caso de actualizarse la cláusula de reversión prevista en el resolutivo Tercero, el INSUS quedará obligado a:



I. Restituir de inmediato la posesión material del predio al Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco;

II. Concluir y formalizar el trámite de titulación del inmueble a favor del Municipio, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto de expropiación publicado en el Diario Oficial de la Federación el 13 de julio de 1995; y

III. Abstenerse de reclamar indemnización, compensación o derecho alguno derivado de las acciones realizadas sobre el inmueble.

SÉPTIMO. Se instruye a la Síndica Municipal de Zapotlán el Grande, Mtra. Claudia Margarita Robles Gómez para que realice la entrega de la posesión y cesión el derecho de propiedad de manera formal con la protocolización correspondiente ante notario público del predio conocido como "El Galerón", a favor del Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS). Inmueble que se localiza en el **Lote 1, Manzana 4, Zona 6, en Ciudad Guzmán**, con las siguientes medidas y colindancias: al sureste, 84.80 metros con prolongación Comonfort; al suroeste, 142.00 metros con diversos lotes; al noroeste, 50.75 metros con Avenida Heroico Colegio Militar (actualmente Av. Carlos Páez Stille); y quiebra al noreste, 147.70 metros con límite de expropiación.

OCTAVO. Notifíquese a la Presidenta Municipal, Sindica y Secretaria de Ayuntamiento, para los fines legales y administrativos correspondientes para el cumplimiento de los acuerdos de la presente iniciativa.

NOVENO. Se instruye a la Secretaria de Ayuntamiento notifique el presente acuerdo al Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) para los efectos legales conducentes.

ATENTAMENTE

"2026, CENTENARIO DEL NATALICIO DEL COMPOSITOR ZAPOTLENSE RUBÉN FUENTES GASSON"
"2026, CENTENARIO DEL ANIVERSARIO DEL NATALICIO DEL LITERATO ROBERTO ESPINOZA GUZMÁN"
"2026, CENTÉSIMO QUINGUAGÉSIMO ANIVERSARIO DEL NATALICIO DEL COMPOSITOR Y DIRECTOR DE ORQUESTA JOSÉ PAULINO DE JESÚS ROLÓN ALCARAZ"
CD. GUZMÁN MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO,
A 05 DE FEBRERO DE 2026


LIC. MAGALI CASILLAS CONTRERAS
PRESIDENTA MUNICIPAL DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO.



MCC/CMRG/krag.