



**HONORABLE AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL  
DE ZAPOTLÁN EL GRANDE, JALISCO.  
P R E S E N T E .**

Quienes motivan y suscriben **CC. MAGALI CASILLAS CONTRERAS, JESÚS RAMÍREZ SÁNCHEZ Y JORGE DE JESÚS JUÁREZ PARRA**, Regidores integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Reglamentos y Gobernación; **CC. JORGE DE JESÚS JUÁREZ PARRA, MONICA REYNOSO ROMERO Y ALEJANDRO BARRAGAN SÁNCHEZ**, Regidores integrantes de la Comisión Edilicia Permanente de Administración Pública; de conformidad con lo dispuesto en los artículos 115 y 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; numerales del 1 al 4, 73, 77, 85 Fracción IV y demás aplicables de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículos del 1 al 5, 29, 30, 38, 41, Fracciones II, III, 47 a 50 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 3, 87 Fracción II y III, 92, 96, 100, 101, 104 al 109 y demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, presentamos a la consideración de este Honorable Ayuntamiento en Pleno **DICTAMEN CONJUNTO QUE APRUEBA Y AUTORIZA LA CONVOCATORIA Y LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE ACCESO AL SUELO URBANO PARA LA VIVIENDA** para su análisis, discusión y aprobación en su caso, en base a la siguiente:

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

I.- Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 115 señala que cada Municipio será gobernado por un Ayuntamiento, de elección popular directa, integrado por un Presidente Municipal y el número de Regidores y Síndicos que la ley determine. De igual forma en su fracción II otorga facultades a los Ayuntamientos para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración Pública Municipal, que regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

II.- Particularmente el párrafo sexto del artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, refiere:

*Artículo 4o.- La mujer y el hombre son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.*



*Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.*

### III.- Por su parte la Ley de Vivienda, establece:

**ARTÍCULO 1.-** *La presente Ley es reglamentaria del artículo 4o. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de vivienda. Sus disposiciones son de orden público e interés social y tienen por objeto establecer y regular la política nacional, los programas, los instrumentos y apoyos para que toda familia pueda disfrutar de vivienda digna y decorosa.*

*La vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional. El Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia, por sí y con la participación de los sectores social y privado, de acuerdo con las disposiciones de esta Ley.*

*La política nacional y los programas, así como el conjunto de instrumentos y apoyos que señala este ordenamiento, conducirán el desarrollo y promoción de las actividades de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal en materia de vivienda, su coordinación con los gobiernos de las entidades federativas y municipios, y la concertación con los sectores social y privado, a fin de sentar las bases para aspirar a un desarrollo nacional más equitativo, que integre entre sí a los centros de población más desarrollados con los centros de desarrollo productivo, considerando también a los de menor desarrollo, para corregir las disparidades regionales y las inequidades sociales derivadas de un desordenado crecimiento de las zonas urbanas.*

**ARTÍCULO 2.-** *Se considerará vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, salubridad, cuente con espacios habitables y auxiliares, así como con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.*

**ARTÍCULO 3.-** *Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.*

*Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.*



*Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que resulten aplicables.*

*Los organismos encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se regirán en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento y coordinarán sus lineamientos de política general y objetivos a lo que marca esta Ley y el Plan Nacional de Desarrollo.*

*Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de dichos organismos, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta Ley.*

**ARTÍCULO 5.-** *Las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otras: la promovida empresarialmente y la autoproducida o autoconstruida, en propiedad, arrendamiento o en otras formas legítimas de tenencia; así como para las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habilitación de suelo; lotes con servicios mínimos; parques de materiales; mejoramiento de vivienda; sustitución de vivienda; vivienda nueva; y, capacitación, asistencia integral e investigación de vivienda y suelo, propiciando que la oferta de vivienda digna refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito.*

**IV.-** La ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco en sus artículos 2, 37, 38 y demás relativos y aplicables establecen al Municipio libre como nivel de Gobierno, así como la base de la organización política y administrativa y de la división territorial del Estado de Jalisco; con personalidad jurídica y patrimonio propio; y las facultades y limitaciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la particular del Estado y en la propia ley en mención, de igual manera establece las obligaciones y facultades de los Ayuntamientos.

El Gobierno del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, ha implementado una estrategia de suelo urbano y vivienda cuyo objetivo es el de regular la producción de la misma de acuerdo a la demanda real. Advirtiendo que en primer acercamiento con los ciudadanos guzmanenses se recibieron un total de 4,644 solicitudes de acceso al programa. En esa tesitura sugerimos la implementación de un programa para el acceso de suelo para la vivienda que fomente el mejoramiento con programas de ampliación, consolidación y dotación de servicios; para equilibrar la producción de vivienda nueva y, en



particular, generar oferta de suelo para los grupos de bajos ingresos. Sin embargo, hay que reconocer que continuará el crecimiento expansivo, más habrá que controlarlo. El esquema de incorporación de suelo rural al desarrollo urbano permite establecer modelos de urbanización y autoconstrucción progresiva, con mejores condiciones de acceso para los sectores marginados. Es necesario, no obstante, que los gobiernos como el nuestro, garanticen que los procesos de ocupación sucederán en zonas aptas para el desarrollo urbano, en condiciones de certeza jurídica, con la dotación mínima de servicios básicos y dejando espacios adecuados para establecer sitios públicos, construir las obras y los equipamientos que poco a poco irán consolidando los asentamientos de manera regulada.

Para ello el artículo 6 de la Ley en cita, prevé los siguientes lineamientos:

**ARTÍCULO 6.-** La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:

- I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población, preferentemente para aquella que se encuentre en situación de pobreza, marginación o vulnerabilidad;*
- II. Incorporar estrategias que fomenten la concurrencia de los sectores público, social y privado para satisfacer las necesidades de vivienda, en sus diferentes tipos y modalidades;*
- III. Promover medidas de mejora regulatoria encaminadas a fortalecer la seguridad jurídica y disminuir los costos de la vivienda;*
- IV. Fomentar la calidad de la vivienda y fijar los criterios mínimos de los espacios habitables y auxiliares;*
- V. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales;*
- VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano;*
- VII. Promover que los proyectos urbanos y arquitectónicos de vivienda, así como sus procesos productivos y la utilización de materiales se adecuen a los rasgos culturales y locales para procurar su identidad y diversidad;*
- VIII. Promover una distribución y atención equilibrada de las acciones de vivienda en todo el territorio nacional, considerando las necesidades y condiciones locales y regionales, así como los distintos tipos y modalidades del proceso habitacional;*
- IX. Promover medidas que proporcionen a la población información suficiente para la toma de decisiones sobre las tendencias del desarrollo urbano en su localidad y acerca de las opciones que ofrecen los programas institucionales y el mercado, de acuerdo con sus necesidades, posibilidades y preferencias;*



*X. Establecer esquemas y mecanismos institucionales de coordinación intergubernamental e interestatal en las zonas urbanas para hacer viable la convivencia en esos espacios que exhiben la diversidad social, política y cultural de la nación;*

*XI. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de las diversas regiones del país, principalmente las situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública, y*

*XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda.*

**V.-** En las citadas circunstancias, la referida ley establece en sus artículos 5, 19 fracciones I, II, VII, VIII, 71 y 86 las políticas y los programas públicos de vivienda, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda deberán considerar los distintos tipos y modalidades de producción habitacional, entre otras: la autoproducida o autoconstruida, en propiedad, o en otras formas legítimas de tenencia; así como para las diversas necesidades habitacionales: adquisición o habilitación de suelo; lotes con servicios mínimos; parques de materiales; mejoramiento de vivienda; vivienda nueva; y suelo, propiciando que la oferta de vivienda adecuada refleje los costos de suelo, de infraestructura, servicios, edificación, financiamiento y titulación más bajos de los mercados respectivos, para lo cual incorporarán medidas de información, competencia, transparencia y las demás que sean convenientes para lograr este propósito, así como desarrollar, ejecutar y promover esquemas, mecanismos y programas de financiamiento, subsidio y ahorro previo para la vivienda, priorizando la atención a la población en situación de pobreza patrimonial, promoviendo y fomentando las acciones que faciliten el acceso a los recursos y al financiamiento público y privado para la construcción y mejoramiento de vivienda, así como ejecutar los programas que permitan mejorar sus espacios de convivencia y garantizar la seguridad estructural y la adecuación al clima con criterios de sustentabilidad, eficiencia energética y prevención de desastres, utilizando preferentemente bienes y servicios normalizados en cualquiera de sus modalidades.

**VI.-** Dentro del Plan de Desarrollo y Gobernanza 2021-2024 en la Dirección de Gestión de Programas y Planeación Municipal, en la estrategia EM17 que a la letra dice: Generación de Políticas Públicas que coadyuven con la planeación y lo niveles de consolidación de los objetivos municipales plasmados en el Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza acordes con la metodología planteada y con sistemas de medición, por lo que, esta administración hace su tabla de alineación de objetivos con el Plan Estatal y Nacional de Desarrollo:



OBJETIVOS PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL.	OBJETIVOS PLAN ESTATAL DE DESARROLLO.	OBJETIVOS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO.
Consolidar un sistema de planeación, gestión, seguimiento y evaluación municipal que garanticen el rumbo de Zapotlán el Grande, para alcanzar mejores niveles de desarrollo y bienestar de la población.	O17 Alianza para lograr objetivos.	2 Política Social. Desarrollo Urbano y Vivienda.

El programa de acceso al suelo para la vivienda consiste en facilitar el derecho a la vivienda adecuada a la mayor cantidad posible de Zapotlenses, dando soluciones mediante la modificación de reglamentos municipales, factibilidades técnicas, financieras y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.

Como gobierno, estamos llevando a cabo una reforma integral a los distritos urbanos a partir de un plan integral, que vanguarde la información del Plan de Desarrollo Urbano municipal y su reglamentación, así como el programa de ordenamiento ecológico local (POEL). Se han hecho modificaciones al Reglamento de Zonificación que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación y la redensificación del municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

Aseguraremos el derecho a la información a todos los Zapotlenses y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda con el objetivo de canalizar a los sectores más vulnerables del municipio a un acceso factible al suelo para vivienda de calidad y digna.

Con el programa de acceso al suelo para la vivienda, se podrá adquirir un lote para construcción de vivienda en lote propio, contar con autoconstrucción asistida, y resolver problemas tenencia de la tierra y dar seguridad jurídica en sus propiedades.

Con base en lo anterior, hacemos del conocimiento de este Honorable Ayuntamiento en Pleno los siguientes:

### ANTECEDENTES:

1.- Mediante el Décimo punto de la Sesión Pública Ordinaria de Ayuntamiento número 37 de fecha 18 de Julio de 2023, el Ciudadano Alejandro Barragán Sánchez en su carácter de Presidente del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, motivó la **INICIATIVA DE ACUERDO QUE TURNA LAS REGLAS DE OPERACIÓN PARA ACCESO DEL SUELO PARA VIVIENDA**, que en los **RESOLUTIVOS** refiere lo siguiente:



**PRIMERO.-** Se instruya y faculte a la Dirección General de Gestión de la Ciudad, Dirección de Catastro Municipal, O.P.D. SAPAZA, Dirección de Protección Civil, Dirección de Medio Ambiente y Dirección Jurídica para que de manera conjunta analicen y determinen la viabilidad técnica y jurídica con el objeto de presentar al Pleno del Ayuntamiento por conducto del Presidente Municipal las propuestas que resulten viables para su adquisición y ejecutar las Reglas de Operación para Acceso del Suelo para la Vivienda.

**SEGUNDO.-** Se turnen las Reglas de Operación para Acceso del Suelo para la Vivienda a las Comisiones Edilicias Permanentes de Reglamentos y Gobernación como convocante y Administración Pública Municipal como coadyuvante, a efecto de que, de manera conjunta se avoquen al estudio, análisis, modificación y en su caso aprobación de las referidas reglas. (sic).

En estricto acatamiento de lo anterior, las áreas operativas, se dieron a la tarea de buscar predios que cumplieran con las características para el a acceso para la vivienda y estar en aptitud de emitir una viabilidad para la adquisición y ejecutar las reglas de operación, proponiendo para aprobación de este Ayuntamiento en Pleno los siguientes bienes inmuebles:

**ATEQUIZAYAN 1.-** Predio conocido como "Terreno Esquina" con una superficie de 3.00 Has. Tres Hectáreas. Cuenta con una clasificación y uso de suelo en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano: Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 72 fracción V inciso j) e inciso k), fracción VI, 75 fracción II, 77 fracción V, 78 fracción VI, 83 inciso a), 84 tabla 3, 164, 165 fracción II y 166 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, el predio materia del presente Dictamen Técnico, se encuentra clasificado como área de transición, agropecuario (AT 05, AG), asimismo, se encuentra frente una vialidad propuesta, vialidad regional (RL-VL 03 VR), de igual manera por una restricción de nodo vial (RI- NV,03); lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco Distrito 07 "ATEQUIZAYAN" Subdistrito 01 "ATEQUIZAYAN" publicado en la Gaceta Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco, Año 4, número 38, tomo XIV, de fecha 20 de Septiembre de 2013; por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 164 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 84 tablas 3 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, se manifiesta que el predio se encuentra sujeto a las siguientes categorías:

1.- Uso de destino predominante. Área de Transición, Agropecuario (AT 05-AG). 2.- Uso o destino compatible. Agropecuario (AG); Forestal (F); Granjas y Huertos (GH) y Actividades Extractivas (AE).

Por esta razón, los predios tienen un USO O DESTINO predominante y compatible al USO HABITACIONAL en los términos de los artículos 78, 99 y 100 del Reglamento de



Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, para lo cual será indispensable que se cuente con el Proyecto Definitivo de Urbanización.

**ATEQUIZAYAN 2.-** Predio conocido como "Hacienda el Ángel" con una superficie de 28.00 Has. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 72 fracción IV inciso a) fracción V inciso j), fracción XI inciso a), 75 fracción II, 77 fracción XIV, 78 fracción XXIV, 97, 97, 99 fracción II, 100 tabla 8, 106 tabla 13, 110, 111 fracción III, 112, 113, tablas del anexo 1, 114 tabla 15, 164, 165 fracción II, 167 fracción I inciso b), 168 fracción II, 169 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, el predio materia del presente Dictamen técnico, se encuentra clasificado como Reserva Urbana a Corto Plazo, Unifamiliar Densidad Alta, (RU- CP-01, H4-U), Reserva Urbana a Corto Plazo, Comercio y Servicios Distritales Intensidad Alta (RU-CP 02- CSD-3) Restricción por Cuerpos y Causas de Agua (CA-02), asimismo, se encuentra frente a una vialidad propuesta, vialidad principal (RL-VL 01, VP); lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de Zapotlán el Grande, Jalisco, Distrito 07 "ATEQUIZAYAN", Subdistrito 01 "ATEQUIZAYAN" publicado en la Gaceta Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco, año 4, número 38, tomo XIV, de fecha 20 de Septiembre del año 2013. Por consiguiente, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 164 del Código Urbano para el Estado de Jalisco, artículo 113 tablas del anexo 1, del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, se manifiesta que los predios se encuentran sujetos a las siguientes categorías:

1.- Uso o destino predominante. Habitacional Unifamiliar Densidad Alta (H4.U), Comercio y Servicio Distrital (CSD). 2.- Uso o destino compatible. Equipamiento vecinal (EI-V); Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales (EV-V); Habitacional Unifamiliar, Plurifamiliar, Horizontal y Vertical; Turístico hotelero (TH); Comercio y servicios distritales (CS-d); manufacturas menores (MFM); manufacturales domiciliarias (MFD); Equipamiento Barrial (EI-b), Equipamiento Distrital (EI-D); Espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales (EV-V); Espacios verdes abiertos y recreativos barriales (EV-B), y espacios verdes abiertos y recreativos Distritales (EV-D). 3.- Uso condicionado, Comercios y Servicios Vecinales (CS-V) y Manufacturas Domiciliarias (MFD). Por esta razón, los predios tienen un uso o destino predominante y compatible al uso habitacional en los términos de los artículos 78, 99 y 100 del Reglamento de Zonificación y Control Territorial del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

Ahora bien, para mejor identificación de los predios se anexa y se adjunta al presente el mapa del Plan Parcial de Desarrollo Urbano Ciudad Guzmán Atequizayan Z1. Distrito 7, Subdistrito 1. "ATEQUIZAYAN" señalado con el número 2. En color blanco, al lado derecho del mapa de referencia.

Advirtiendo además que el predio descrito con anterioridad cuenta con un pozo profundo para la extracción de agua subterránea, tal y como se desprende del oficio número



044/2024, suscrito por el C. ARQ. VICTOR OCHOA NEIRA Director General del Sistema de Agua Potable de Zapotlán, en el que expresa una opinión favorable, para que el predio tenga uso habitacional ya que garantiza el abasto de agua a la población estimada, agregando al presente el referido oficio.

De igual manera se acompañan al presente los oficios números J-328/2023, suscrito por el Licenciado Carlos Rubén Chalico Munguía Director de Protección y Bomberos que contiene el DICTAMEN DE RIESGOS respecto de Predio "ATEQUIZAYAN 1"; así como el Oficio número J-329/2023, respecto del DICTAMEN DE RIESGOS del Predio "ATEQUIZAYAN 2". Los que se acompañan de igual manera al presente dictamen.

De igual forma, se agrega el **Estudio de Aptitud Territorial** del Predio "El Tule Grande", conocido actualmente como y/o Hacienda El Ángel", en Atequizayan del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, que contiene datos del predio, ubicación y en el cual se menciona que a lo largo del estudio se analizarán múltiples aspectos del predio en mención con la finalidad de ver el porcentaje de aptitud que este tiene para el desarrollo urbano. Este mismo está compuesto de las siguientes partes: atributos, evidencia gráfica, interpretación, clasificación y sobreposición de mapas. En el glosario que se encuentra en el mismo se explicará cómo es que se compone y a que se refiere cada parte.

El desarrollo será autosuficiente ya que cuenta con pozo de agua y su planta tratadora para aguas residuales.

Documentos que como ya se mencionó se anexan al presente dictamen para que cada integrante de este Honorable Pleno se imponga de su contenido, alcances administrativos y legales que a su derecho convengan.

En consecuencia de lo anterior, en el SEGUNDO RESOLUTIVO de la Iniciativa de mérito, que ordena el turno a las Comisiones Edilicias Permanentes de Reglamentos y Gobernación y Administración Pública, referimos que mediante la Quinta Sesión Pública Extraordinaria de la Comisión mencionada en primer término, celebrada a las 17:00 horas en la Sala Museográfica, se expusieron, analizaron, estudiaron, se declararon procedentes y se aprobaron tanto la convocatoria así como las Reglas de Operación para el Programa de Acceso al Suelo para la Vivienda Urbana en el Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, de la siguiente manera:

COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE REGLAMENTOS Y GOBERNACIÓN.				
	A favor.	En contra.	En abstención.	Inasistencia Justificada.
C. MAGALI CASILLAS CONTRERAS. Regidora Presidente	X			
C. JESÚS RAMÍREZ SÁNCHEZ. Regidor Vocal.				X
C. JORGE DE JESÚS JUÁREZ PARRA. Regidor Vocal.	X			



COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.				
	A favor.	En contra.	En abstención.	Inasistencia Justificada.
C. JORGE DE JESÚS JUÁREZ PARRA. Regidor Presidente	X			
C. ALEJANDRO BARRAGÁN SÁNCHEZ. Regidor Vocal.	X			
C. MONICA REYNOSO ROMERO. Regidora Vocal.				X

Por los motivos antes expuestos las Comisiones Edilicias Permanentes de Reglamentos y Gobernación y Administración Pública de manera conjunta emiten el siguiente:

**CONSIDERANDO:**

I.- El Ayuntamiento Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco, es legalmente competente para expedir reglamentos de conformidad a lo que establece el numeral 40 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal, que a la letra menciona:

Artículo 40.- Los Ayuntamientos pueden expedir, de acuerdo con las leyes estatales en materia municipal:

I.- Los bandos de policía y gobierno: y

II.- Los reglamentos, circulares y **disposiciones administrativas de observancia general**, dentro de sus respectivas jurisdicciones, que regulen asuntos de su competencia;

Artículo 41.- Tienen facultad para presentar iniciativas de ordenamientos municipales:

I.- .....

II.- .....

III.- .....

IV.- Las Comisiones del Ayuntamiento: y

V.- .....

En las citadas circunstancias, el ordinal 42 del mismo cuerpo legal en cita refiere:

Artículo 42.- Para la aprobación de los ordenamientos municipales se deben observar los requisitos previstos en los reglamentos expedidos para tal efecto, cumpliendo con lo siguiente:



# Gobierno Municipal Zapotlán el Grande, Jalisco

Administración 2021-2024



2024 Año del 85 Aniversario de la

Escuela  
Secundaria  
Federal

# Benito Juárez

I.- En las deliberaciones para la aprobación de los ordenamientos municipales, únicamente participarán los miembros del Ayuntamiento y el Servidor Público encargado de la Secretaría del Ayuntamiento, éste último sólo con voz informativa;

II.- Cuando se rechacen por el Ayuntamiento la iniciativa de norma municipal, no puede presentarse de nueva cuenta para su estudio, sino transcurridos seis meses;

III.- Para que un proyecto de norma municipal se entienda aprobado, es preciso el voto en sentido afirmativo, tanto en lo general como en lo particular, de la mayoría absoluta de los miembros del Ayuntamiento;

IV.- Aprobado por el Ayuntamiento un proyecto de norma, pasa al Presidente Municipal para los efectos de su obligatoria promulgación y publicación;

V.- La publicación debe hacerse en la Gaceta Oficial del Municipio o en el medio oficial de divulgación previsto por el reglamento aplicable y en caso de no existir estos, en el periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y en los lugares visibles de la cabecera municipal, lo cual debe certificar el servidor público encargado de la Secretaría del Ayuntamiento, así como los delegados y agentes municipales en su caso;

VI.- Los ordenamientos municipales pueden reformarse, modificarse, adicionarse, derogarse o abrogarse, siempre que se cumpla con los requisitos de discusión, aprobación, promulgación y publicación por parte del Ayuntamiento; y

VII.- Los Ayuntamientos deben mandar una copia de los ordenamientos municipales y sus reformas al Congreso del Estado, para su compendio en la biblioteca del Poder Legislativo.

**II.-** Es atribución de las comisiones legislativas el recibir, analizar, estudiar, discutir y dictaminar los asuntos que les turne el Pleno del Ayuntamiento, entre otras cosas, según lo dispone el artículo 40 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco.

**III. –** En cuanto a la forma se denota que es procedente entrar al conocimiento de la iniciativa de que nos ocupa, por ser materia respecto de las que el Pleno del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, está facultado para conocer y aprobar, así como que entre las facultades del Alcalde Municipal, se encuentran el turno a comisiones de conformidad lo dispone el numeral 101 del en cita.

**IV.-** Las Comisiones Edilicias Permanentes de Reglamentos y Gobernación y Administración Pública son legalmente competentes para conocer la iniciativa que se dictamina, de conformidad con los artículos 69 y 70 de acuerdo a lo que establece el procedimiento en comisiones previsto por los numerales del 71 al 76 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande.



V.- En consecuencia de lo anterior, en el Segundo Punto del Orden del día, de la Quinta Sesión Pública Extraordinaria de la Comisión Edilicia Permanente de Reglamentos y Gobernación y Administración, celebrada el día 23 veintitrés de Enero de 2024, se analizó, se propuso el análisis, estudio y en su caso aprobación y dictaminación del presente asunto a los integrantes de las referidas comisiones con las facultades y atribuciones conferidas, en los términos propuestos, declarando la aprobación de la Convocatoria y Las Reglas de Operación del Programa de Acceso al Suelo para la Vivienda Urbana en el Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

Una vez cumplimentado con los extremos precisados en la la **INICIATIVA DE ACUERDO QUE TURNA LAS REGLAS DE OPERACIÓN PARA ACCESO DEL SUELO PARA VIVIENDA**, se hace del conocimiento de este Ayuntamiento en Pleno, la siguiente:

## CONVOCATORIA PUBLICA ABIERTA ACCESO AL SUELO URBANO PARA LA VIVIENDA.

El programa de acceso al suelo urbano para la vivienda está orientado para personas que no tengan registrados bienes inmuebles a su nombre y requieran un lote urbanizado para la construcción de vivienda, para lo cual se expide la presente convocatoria, la que se sujetará al tenor de las siguientes bases:

### 1. Objetivo:

El programa acceso del suelo para vivienda, está orientado para personas que no tengan registradas propiedades a su nombre y requieran un lote urbanizado para su construcción.

### 2. Cobertura:

Tiene cobertura en el Municipio de Zapotlán el Grande, que va desde la cabecera municipal (Ciudad Guzmán) hasta las delegaciones y agencias municipales. (El Fresnito, Atequizayán y Los Depósitos).

### 3. Tipo de Apoyo: Ffacilidades de plazo en el pago.

Este programa cuenta con una sola modalidad de apoyo consistente en facilidades de plazo en el pago para adquirir suelo para acceso a la vivienda, que consiste en un anticipo de \$25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 M. N.), abonos de 24 mensualidades de \$2,500.00 (Dos mil quinientos pesos 00/100 M. N.), y un último pago de \$199,500.00 (Ciento noventa y nueve mil pesos 00/100 M. N.), con las siguientes características:

- ✓ 6.00 m de frente 15.00 m de fondo;



- ✓ Superficie: 90.00 m<sup>2</sup>;
- ✓ Red de Drenaje con descarga domiciliaria;
- ✓ Red de Agua potable con toma domiciliaria;
- ✓ Red de electrificación y alumbrado público,
- ✓ Terracerías (Base y Sub- Base), Machuelos y Pavimentos
- ✓ Nomenclatura de calles;
- ✓ Escrituras a cada adquiriente

El precio a ofertar por lote para acceso al suelo para vivienda será financiado de la siguiente manera:

Anticipo	\$25,000.00
24 mensualidades	\$2,500.00 = \$60,000.00 (total de mensualidades)
Pago efectivo o crédito.	\$199,500.00
Total	\$275,500.00 PAGO DE CONTADO
Total	\$284,500.00 PAGO A CREDITO.

En caso de que no se haya alcanzado el mínimo de personas inscritas, el dinero aportado se devolverá a las mismas, con los accesorios que la misma cuenta concentradora generen en porcentaje a su aportación, y no habrá penalidad alguna para el municipio, por lo que, no se continuará con la Etapa II.

El Consejo Técnico podrá modificar las cantidades y reglas para el pago en plazos, ajustes en el finiquito en las últimas mensualidades y calendario de ejecución para cada lote a urbanizar.

#### 4. Vigencia de la convocatoria:

La presente convocatoria estará abierta a partir del día siguiente de aprobación por el Pleno del Ayuntamiento y hasta el día de 29 de marzo del 2024, considerando que la recepción de documentación será de forma presencial de 9:00 a 15 horas.

#### 5. Criterios de selección:

##### Podrán participar:

- I. Las personas entre 18 y 60 años de edad a la fecha de la inscripción.

Los nacidos en Zapotlán el Grande, Jalisco y avecindados, sin importar género, estado civil, y/o si cuentan o no con seguridad social;

Se integrará el grupo solidario de ahorro, solamente con personas que acrediten no tener propiedades (bienes inmuebles en el Zapotlán el Grande.);

- II. El éxito del Programa depende de las aportaciones en dinero en mensualidades por parte de todos los beneficiarios, solo podrán participar personas que demuestren tener buen historial crediticio.



- III. Personas que demuestren, radicar en la cabecera municipal o en cualquiera de las delegaciones, acreditando lo anterior con Identificación Oficial vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral (o en su caso Instituto Federal Electoral) en la que demuestre tener domicilio en este Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco. La fecha de la credencial para votar deberá ser anterior a la fecha de la Convocatoria respectiva.
- IV. El Programa está enfocado a personas con pobreza patrimonial, y requiere de enganche, ahorro y crédito por parte de los beneficiarios para alcanzar la meta, por lo cual, podrán participar solamente personas con actividad económica, o, con ingresos comprobables y que preferentemente perciban ingresos mensuales familiares inferiores a \$ 25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 M.N.);
- V. Para los oriundos de este Municipio que radican en el extranjero no aplicara ni la condición de acreditar ser avecindado en el Municipio, ni el tope de ingresos, descritos en los incisos e.- y f.- de esta convocatoria. No obstante, estas personas sí tendrán que acreditar que son originarias del Municipio con Acta de Nacimiento.
- VI. Para las personas que se inscriban en "Lista de Espera" no aplicaran ni la condición de acreditar la no propiedad, ni el tope de ingresos descritos en los incisos c.- y f.- de estas Reglas de Operación.

#### 6. Requisitos:

- 1. Dos copias de INE o IFE Vigente;
  - 2. Dos Copias de la CURP;
  - 3. Dos copias de comprobante de domicilio con residencia en el Municipio (Máximo 2 meses de Antigüedad);
  - 4. Certificado ORIGINAL Y COPIA de No Propiedad expedido por la Dirección de Catastro Municipal (Máximo 2 meses de Antigüedad);
  - 5. Dos copias del Reporte de Buro de Crédito (Máximo 2 meses de Antigüedad);
  - 6. Llenar ficha de información básica (A la entrega de la documentación y una copia).
- Todos los documentos antes descritos deberán de ser presentados de una manera legible.

Será causa justificada para no registrar la solicitud, la ausencia de algún requisito o la indebida formalización de la solicitud.

El trámite de la solicitud es gratuito, personal y su recepción no significa necesariamente su incorporación al programa.

#### 7. Criterios preferenciales de elegibilidad:



Aquellos interesados que cumplan con todos los requisitos anteriores pasaran a formar parte de un padrón. En este programa se le dará prioridad a:

- Mujeres viudas con menores de edad a su cargo;
- Mujeres Solteras con hijos;
- Hombres Solteros con hijos;
- Familias Homoparentales con hijos y abuelos;
- Parejas jóvenes (entre los 18 y 29 años con hijos.).

### 8. El padrón de elegibilidad y viabilidad.

Este padrón estará conformado inicialmente por un número de beneficiarios de por lo menos 1200 más un 10% adicional que pasarán a formar parte de una lista de espera. Al formar parte del padrón, los beneficiarios podrán iniciar con su anticipo y ahorro.

El número de acciones de vivienda estará determinado por la demanda. En el caso de que la cantidad de interesados que cumplen con las Reglas de Operación supere el 10% adicional considerado en la lista de espera, se buscara atender a más personas desarrollando la cantidad de terrenos que se requieran.

### 9. Recepción:

La recepción de documentación se realizará únicamente de manera personal en la Jefatura de Proyectos y Programas Sociales Municipales dependiente de la Dirección General de Construcción de Comunidad, ubicado en la Presidencia Municipal Planta Alta.

Para el caso de las personas que por sus condiciones de salud no puedan inscribirse personalmente, acudirá un representante mediante carta poder, acompañada de un certificado de salud, expedido por una institución oficial que acredite la circunstancia que le impide realizar el trámite personalmente.

Una vez que el consejo técnico valide y capture la información proporcionada por la solicitante, emitirá el número de folio, el cual servirá como comprobante que acredite su registro.

### 10. Criterios:

Lo no previsto en la presente convocatoria será resuelto por el consejo técnico de conformidad a lo señalado en las Reglas de Operación del Programa *Convocatoria Acceso al Suelo Urbano Para la Vivienda*.

Horario de atención:

De lunes a viernes de 9:00 a 14:00 horas.



## REGLAS DE OPERACIÓN PARA ACCESO AL SUELO URBANO PARA LA VIVIENDA.

### 1. Fundamento Constitucional.

Con fundamento en lo establecido en el artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; numerales del 1 al 4, 73, 77, 85 Fracción IV y demás aplicables de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículos del 1 al 5, 29, 30, 38, 41, Fracciones II, III, 47 a 50 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; 3, 87 Fracción II y III, 92, 96 y 100 demás relativos y aplicables del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco.

El derecho a la vivienda garantiza a todo ser humano tenga un espacio destinado a tener casa, que cuente con los servicios mínimos para mantener y fomentar la salud física y mental el desarrollo la privacidad e intimidad de las personas y de su familia.

Bajo esta premisa el Estado debe de garantizar la seguridad jurídica de la tenencia del suelo para la disponibilidad de los ciudadanos. El acceso al suelo a la vivienda deberá contar con servicios públicos mínimos en infraestructura para asegurar la salud, la seguridad y gastos soportables que no comprometen el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas, el ofrecimiento del suelo a la vivienda deberá garantizar la seguridad física de los ocupantes, un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguirla e incluso un entorno que les permita la expresión de su identidad cultural

De acuerdo con la estrategia mundial de vivienda, el concepto de vivienda adecuada significa disponer de un espacio, seguridad, iluminación y ventilación, una infraestructura básica y una situación en relación con el trabajo y los servicios básicos todo ello a un costo razonable es decir el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad para mantener y fomentar la salud física y mental, así como el desarrollo y la privacidad e intimidad de las personas.

De conformidad con el artículo cuarto párrafo séptimo de la constitución política de los Estados Unidos mexicanos que dice: "toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa y refiere que la ley establecerá los instrumentos de apoyo necesarios a fin de alcanzar tal objetivo."



Actualmente se encuentra reconocido en los artículos 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 2º, de la Ley de Vivienda; 11, de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre; 12º, de la Convención Interamericana sobre la Protección de los Derechos Humanos de las Personas Mayores; 7º de la Convención Interamericana contra toda forma de discriminación e intolerancia, así como en el 3º de la Convención Interamericana para la eliminación de todas las formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad.

## 2. Glosario y términos.

Se deberá de entender en singular o plural los siguientes términos:

**Ahorro previo:** Aportación económica de las personas beneficiarias que, sumada a las aportaciones de las distintas fuentes de financiamiento, sea aplicada a la intervención habitacional. Podrán ser considerados como ahorro previo, el dinero, la mano de obra y/o la aportación de materiales para la construcción.

**Acción de Vivienda:** Termino administrativo que se refiere a la ejecución de una de las modalidades previstas por el programa y cuyo objetivo es atender a la población objetivo del mismo.

**Acta de Ayuntamiento:** Documento donde el la Secretaria de Gobierno municipal deja evidenciados los acuerdos del Pleno del Ayuntamiento, así como, los posicionamientos de las fracciones que lo integran.

**Beneficiario:** Persona física que recibirá la acción de vivienda social.

**Aportación de la/ el Beneficiario (a):** Aportación que realiza el ciudadano beneficiario para la ejecución de la acción de vivienda social, en dinero.

**Contrato de Promesa de venta:** Documento que será firmado por el ente público y el particular para establecer los términos y condiciones sobre la operación y ejecución del programa de vivienda social.

**Comité Técnico Municipal.** Es la autoridad competente para vigilar el cumplimiento de lo establecido en las presuntas reglas de operación.

**Estrategia:** Es el conjunto de acciones o actividades para alcanzar un fin, satisfacer una necesidad o contribuir a lograr un objetivo específico que en el caso que nos ocupa es la creación de las mejores condiciones para la operación y ejecución del programa de vivienda social.

**Expediente técnico:** Conjunto de documentos que determinan la factibilidad técnica y financiera de la acción de vivienda social definiendo específicamente el proyecto arquitectónico, proyecto estructural proyecto de instalaciones varias presupuesto de la obra números generadores análisis de precios unitarios, explosión de insumos y programa de obra, además deberá contener el acta de ayuntamiento cuando la ejecutora es el gobierno municipal o el documento equivalente cuando la licencia ejecutora sea otro órgano de gobierno.

**Grupo solidario de ahorro:** se integra de todos los solicitantes calificados que harán sus depósitos en la cuenta por administración del Municipio de Zapotlán el Grande.

**Identificación oficial:** Documento emitido por una autoridad con poder público que acredite la identidad de un ciudadano el cual puede ser (credencial para votar, cartilla de servicio militar nacional, cédula profesional o pasaporte).

**Jefe o Jefa de Familia:** Hombre o Mujer que está a la cabeza de una familia, y bajo las condiciones de que esté con al menos una persona con dependencia económica.

**Padrón de Beneficiarios:** Relación de las personas que han presentado la documentación solicitada para concursar en el programa de vivienda social.



**Lista de espera:** Consistente en ciudadanos que tienen ya registrados un bien inmueble a su nombre, sin embargo, se enlistan en espera de que algún beneficiario caiga en incumplimiento de sus mensualidades.

**Reglas:** Conjunto de preceptos encaminados a la operación y ejecución del programa de vivienda social.

**Solicitante:** Ciudadano (a) mexicano que presente su solicitud formal para el acceso al programa de suelo para la vivienda social.

**Solicitante calificado:** Ciudadano que una vez que fue evaluada la solicitud presentada obtuvo una calificación favorable y apto para ser parte del programa social de vivienda.

**Sorteo Técnico.** - Grupo de personas que están encargadas de validar los resultados tanto pre selección como de selección de beneficiarios y de los lotes de la misma manera.

### 3.- Descripción del Programa:

**Nombre del programa:**

**“ACCESO AL SUELO URBANO PARA LA VIVIENDA”**

**Dependencias responsables:**

Dirección General de Construcción de Comunidad.

Dirección General de Gestión de la Ciudad.

**Áreas ejecutoras:**

Jefatura de Programas y Proyectos Sociales.

Jefatura de Participación Ciudadana.

**Tipo de apoyo:**

Facilidades de plazo en el pago para adquirir suelo para acceso a la vivienda.

**Vigencia:**

Desde la emisión de la convocatoria, hasta el 29 de marzo de 2024 con la verificación y cierre de entrega.

### 4.- Cobertura.

Este programa de vivienda social tiene una cobertura en todo el municipio de Zapotlán el Grande, desde la cabecera municipal (Ciudad Guzmán) hasta las delegaciones y agencias municipales. (El Fresnito, Atequizayán, Los Depósitos)

### 5.- Objetivo.

El programa acceso del suelo para vivienda, está orientado para personas que no tengan registradas propiedades a su nombre y requieran un lote urbanizado para su construcción.

### 6.- Población Potencial.

Familias carentes de una vivienda digna que puedan acceder a generar las condiciones para la adquisición de un lote de acceso del suelo urbano para vivienda.

El que consistirá en:



**ETAPA I.-** Consistente en la inscripción de un mínimo de beneficiarios que cumplan con los requisitos económicos y documentales para demostrar el interés ciudadano, la viabilidad y la continuación del proyecto de desarrollo urbanístico.

**ETAPA II.-** Consistente en que una vez demostrado el interés y la viabilidad se procederá al desarrollo del proyecto ejecutivo urbanístico.

### 7.- Características del apoyo.

Este programa cuenta con una sola modalidad de apoyo consistente en facilidades en el pago para adquirir por persona un único lote de suelo para acceso a la vivienda, que consiste en un anticipo de \$25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 M. N.), abonos de 24 mensualidades de \$2,500.00 (Dos mil quinientos pesos 00/100 M. N.), y un último pago de \$199,500.00 (Ciento noventa y nueve mil pesos 00/100 M. N.), con las siguientes características:

- ✓ 6.00 m de frente 15.00 m de fondo;
- ✓ Superficie: 90.00 m<sup>2</sup>;
- ✓ Red de Drenaje con descarga domiciliaria;
- ✓ Red de Agua potable con toma domiciliaria;
- ✓ Red de electrificación y alumbrado público,
- ✓ Terracerías (Base y Sub- Base), Machuelos y Pavimentos
- ✓ Nomenclatura de calles;
- ✓ Escrituras a cada adquirente

### 8.- Montos, temporalidad, facilidades de plazo de compra:

El precio a ofertar por lote para acceso al suelo para vivienda será facilidades de plazo de la siguiente manera:

Anticipo	\$25,000.00
24 mensualidades	\$2,500.00 = \$60,000.00 (total de mensualidades)
Pago efectivo o crédito.	\$199,500.00
Total	\$275,500.00 PAGO DE CONTADO
Total	\$284,500.00 PAGO A PLAZOS

En caso de que no se haya alcanzado el mínimo de personas inscritas, el dinero aportado se devolverá a las mismas, con los accesorios que la misma cuenta concentradora generen en porcentaje a su aportación, y no habrá penalidad alguna para el municipio, por lo que, no se continuará con la Etapa II.

El Consejo Técnico emitirá los precios y reglas para el pago en plazos y calendario de ejecución para cada lote de urbanización y las propuestas de compra de terrenos al Municipio.

### 9.- Criterios para la selección de los beneficiarios.

Los criterios utilizados para seleccionar a los beneficiarios del programa de acceso al suelo urbano para vivienda serán los siguientes:



Podrán participar:

- I. Personas entre 18 y 60 años a la fecha de la inscripción;
- II. Los nacidos en Zapotlán el Grande, Jalisco y avecindados, sin importar género, estado civil, y/o si cuentan o no con seguridad social;
- III. Se integrará el grupo solidario de ahorro, solamente con personas que acrediten no tener propiedades (bienes inmuebles en el Zapotlán el Grande.);
- IV. El éxito del Programa depende de las aportaciones por parte de todos los beneficiarios, que serán personas que demuestren tener buen historial crediticio. (Constancia de buro de crédito);
- V. Personas que demuestren, radicar en la cabecera municipal o en cualquiera de las delegaciones, acreditando lo anterior con Identificación Oficial vigente expedida por el Instituto Nacional Electoral (o en su caso Instituto Federal Electoral) en la que demuestre tener domicilio en este Municipio de Zapotlán El Grande, Jalisco. La fecha de la credencial para votar deberá ser anterior a la fecha de la Convocatoria respectiva.
- VI. El Programa está enfocado a personas con pobreza patrimonial, y requiere de anticipo, ahorro y plazos en mensualidades por parte de los beneficiarios para alcanzar la meta, por lo cual, podrán participar solamente personas con actividad económica, o, con ingresos comprobables y que preferentemente perciban ingresos mensuales familiares inferiores a \$ 25,000.00 (Veinticinco mil pesos 00/100 M.N.);
- VII. Para los oriundos de este Municipio que radican en el extranjero no aplicará ni la condición de acreditar su residencia en el Municipio, ni el tope de ingresos, descritos en los numerales 5. Y 6. de estas Reglas de Operación. No obstante, estas personas si tendrán que acreditar que son originarias del Municipio con Acta de Nacimiento.

#### 10.- Personas inscritas en la lista de espera.

Para las personas que se inscriban en "Lista de Espera" no aplicarán las condicionantes de acreditar la no propiedad, ni el tope de ingresos descritos en los puntos IV. y VI. del numeral 8 de estas Reglas de Operación.

#### 11.- Requisitos:

1. Dos copias de INE o IFE Vigente;
2. Dos Copia de la CURP;
3. Dos copias de comprobante de domicilio con residencia en el municipio (Máximo 2 meses de Antigüedad);
4. Certificado original y copia de No Propiedad expedido por la Dirección de Catastro Municipal (Máximo 2 meses de Antigüedad);



5. Dos copias del Reporte de Buro de Crédito (Máximo 2 meses de Antigüedad;
  6. Llenar ficha de información básica (A la entrega de la documentación y una copia);
- Todos los documentos antes descritos deberán de ser presentados de una manera legible.

Será causa justificada para no registrar la solicitud, la ausencia de algún requisito o la indebida formalización de la solicitud.

El trámite de la solicitud es gratuito, personal y su recepción no significa necesariamente su incorporación al programa.

### 12.- Recepción:

La recepción de documentación se realizará únicamente de manera personal en la Jefatura de Proyectos y Programas Sociales y Vivienda Municipales dependiente de la Coordinación General de Construcción de Comunidad en la Unidad Deportiva Venustiano Carranza.

Para el caso de mujeres que por sus condiciones de salud no puedan hacerlo personalmente, acudirá su representante mediante carta poder, acompañada de un certificado de salud, expedido por una institución oficial que acredite la circunstancia que le impide realizar el trámite personalmente.

Una vez que el Consejo Técnico valide y capture la información proporcionada por la solicitante, emitirá el número de folio, el cual servirá como comprobante que acredite su trámite.

### 13.- Criterios de Elegibilidad.

En este programa se le dará prelación a la siguiente población objetivo:

- Mujeres viudas con menores de edad a su cargo;
- Mujeres Solteras con hijos;
- Hombres Solteros con hijos;
- Familias Homoparentales con hijos y abuelos;
- Parejas jóvenes (entre los 18 a 29 años con hijos).

### 14.- Criterios de exclusión.

- Caso en los cuales más de un integrante de una misma familia presente solicitud, el apoyo será para el primer registrado.
- En caso de darse cuenta el comité evaluará sobre la falsedad de información proporcionada en la solicitud y en los documentos anexos a esta.

### 15.- El padrón de elegibilidad.

Este padrón estará conformado por todos los solicitantes, los que no sean beneficiarios por falta de lotes, pasarán a formar parte de una lista de espera. Al formar parte del padrón, los elegidos beneficiarios podrán iniciar con su anticipo y ahorro.

El número de acciones estará determinado por la demanda. En el caso de que la cantidad de interesados que cumplen con estas Reglas de Operación supere el 10% adicional considerado en



la lista de espera, se buscara atender a más personas desarrollando la cantidad de terrenos que se requieran.

#### **16.- Proceso de validación de información Y Pre-Selección De Beneficiarios.**

Para llevar a cabo este proceso, se conformará un equipo de validación para tal efecto, estará integrado por personal de la Dirección General de Construcción de Comunidad y capturistas del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, quienes tendrán la siguiente línea de acción:

- Recibir y revisar toda la documentación;
- Validar el cumplimiento de los requisitos;
- Asignar folio de trámite;
- Asegurarse que ninguna solicitud entre en los supuestos de exclusión de la presente convocatoria;
- Realizar las visitas domiciliarias en caso de considerarlo necesario para asegurarse de la validación de la información;
- Elaborar el dictamen con la pre lista de las personas seleccionadas, en base a los criterios de la presente.

Para los efectos de cualquier duda o aclaración, el equipo de validación podrá hacer las gestiones necesarias tendientes a acreditar cada procedimiento de selección de los beneficiarios. Concluido esto, ellos harán de conocimiento al Comité Técnico para que valide la lista, y como consecuencia de esto, se publique el dictamen que corresponde, dentro de las 48 horas siguientes a que tuvo conocimiento.

#### **17.- Proceso de selección y asignación de lotes.**

Una vez que haya concluida la etapa I, de la lista de las personas que tendrán en ese momento el carácter de Pre Seleccionadas (pre beneficiarias), el cual se presentará el plano de lotificación para la selección de lote definitivo mediante insaculación. 30 días después de haberse cerrado la convocatoria de recepción de documentos.

#### **18.- Resultados.**

Se tendrá que llevar a cabo la validación correspondiente por parte del **comité técnico municipal**, el cual no podrá exceder de un plazo de 48 horas posteriores a la fecha del sorteo.

#### **19.- Pago de anticipo y parcialidades.**

Bajo este concepto el anticipo quedo establecido su forma de pago, y las parcialidades se deberán de hacer dentro de los diez primeros días de cada mes, a una cuenta bancaria con referencia, para que cada beneficiado seleccionado obtenga su comprobante, conforme a las reglas de facilidades de plazo en el pago que el Consejo Técnico emitirá para cada terreno de urbanización.

#### **20.- Derechos del beneficiario.**



A través de la Jefatura de Proyectos y Programas Sociales y Vivienda, recibirá en el momento que crea pertinente cualquier tipo de información sobre el estado que guarda la operación y desarrollo del programa, de acuerdo a la forma prevista en este documento. Pero sobre todo en cada instante de acercamiento de éste con la administración pública, será tratado con el debido respeto y consideración que le asiste.

### **21.- Obligaciones del beneficiado.**

- Conocer el contenido y los alcances administrativos y legales de las presentes Reglas de Operación del Programa;
- Proporcionar la información necesaria y bajo protesta de decir verdad los datos personales e información que se requiera;
- Manifiestar bajo protesta de conducirse con decir verdad el monto real de su ingreso en los términos y condiciones de las presentes reglas de operación;
- No haber sido beneficiario de ningún otro programa de vivienda, de carácter federal, estatal o municipal;
- Cubrir el anticipo, así como cada una de las parcialidades restantes de conformidad con estas reglas;
- Gestionar mediante recursos propios, crédito o cualquier otra modalidad la ejecución de las obras progresivas;
- Formar parte del grupo solidario o en su caso al cumplimiento de los acuerdos internos que se lleven a cabo;
- Se prohíbe cualquier tipo de transmisión del bien inmueble, en cualquiera de las formas establecidas en la ley.

### **22.- Obligaciones del Ayuntamiento.**

- Expedir un recibo oficial de cada depósito de dinero, del beneficiado del programa.
- Supervisar el otorgamiento de escritura de cada lote promocionado.

### **23.- Contrato de promesa de venta.**

Este precepto se realizará en la Etapa II y tiene como objetivo dar garantía, confiabilidad y seguridad jurídica a cada una de las personas que resultaran beneficiadas, en dicho instrumento se estipularan los términos y condiciones sobre la adquisición del terreno materia del Programa de Acceso de Suelo para vivienda en el Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

### **24.- En caso de incumplimiento de alguna persona beneficiada.**

Dentro de las causales de baja del padrón de beneficiarios están las siguientes:

- Cuando el beneficiado deje de pagar tres de las parcialidades pactadas;
- Cuando el beneficiario haga mal uso del programa otorgado, (vender, traspasar, enajenar, etc o cualquier otra forma de transmisión de la propiedad;
- Cuando se advierta que se ha dejado de cumplir con alguno de los requisitos mencionados en las bases de las presentes reglas de operación.



### 25.- Del procedimiento de baja por incumplimiento.

El beneficiado será notificado a la brevedad por escrito donde se le dé la debida justificación de la baja, por los argumentos y cuestiones que han de quedar claros en el mismo.

El municipio se obliga a la devolución inmediata del recurso que hubiese dado hasta el momento de iniciado el procedimiento de baja.

El municipio una vez de haber concluido el proceso de baja, estará en posibilidad para enajenar a un tercero que **este en lista de espera del programa.**

Para la selección del proceso de selección se hará en base a lo establecido por las presentes reglas.

### 26.- De la posesión de los lotes y la escrituración.

Los Lotes serán escriturados a nombre de las personas beneficiarias una vez que:

- El total de las personas beneficiarias haya pagado la totalidad del anticipo y de sus pagos parciales;
- Se encuentran terminadas las obras de urbanización progresiva de acuerdo al estipulado en el contrato de promesa de venta.

### 27.- . Comité técnico.

**El comité técnico, es el órgano colegiado regulador del programa de vivienda único competente para interpretar las reglas de operación, así como la determinación y solución de situaciones no contempladas en las mismas y se regirán bajo las siguientes reglas:**

- Este Comité Técnico se constituirá de manera permanente mientras dure la vigencia del programa que será desde su publicación y hasta el término del mismo.
- El Comité Técnico se reunirá a solicitud del C. Presidente Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco, quien presidirá las actividades del mismo o designará con oficio delegatorio a quien considere competencias para tal fin Sesionará de manera valida cuando se encuentren reunidos cuando menos la mitad más uno de sus integrantes, teniendo el antes nombrado voto de calidad en caso de existir empate en alguna determinación que se tome dentro del Comité, sus resoluciones son vinculatorias.
- Para cada integrante titular del Comité Técnico podrá existir un suplente delo mismo nivel jerárquico nombrado por el titular ante el seno del Consejo.
- Vigilar el cumplimiento de lo establecido en las presuntas reglas de operación;
- Vigilar el proceso de preselección y la relación de personas que resultaron susceptibles de ser apoyadas según lo descrito en la presente reglas de operación;
- Vigilar y validar el proceso descrito en la presente convocatoria, así como someter el dictamen de selección de personas beneficiarias, al propio comité;
- Vigilar y validar el proceso descrito para el procedimiento de baja por incumplimiento;
- El Consejo Técnico emitirá los precios, reglas de facilidades de plazo en el pago y calendario de ejecución para cada lote de urbanización y las propuestas de compra de terrenos al Municipio.



**El comité técnico municipal del programa sería integrado de la siguiente manera:**

- Presidente municipal;
- Síndico municipal;
- Jefatura de Programas y Proyectos Sociales, quien fungirá como Secretario Técnico;
- Encargado de la Hacienda Municipal;
- Dirección de catastro municipal;
- Dirección de Ordenamiento Territorial;
- Dirección General de Gestión de la ciudad;
- Dirección del departamento jurídico municipal, quién dará el acompañamiento y asesoramiento constante con voz, pero sin voto.

**Funciones del Secretario Técnico:**

- I. Convocar y conducir las sesiones del Consejo Técnico de Vivienda;
- II. Redactar las actas de las juntas del Consejo Técnico de Vivienda y firmarlas en unión del Presidente Ejecutivo y enviarlas a cada uno de los consejeros, con el mismo fin;
- III. De acuerdo con el Presidente Ejecutivo y las propuestas del Pleno o de los Vocales consejeros, elaborar la agenda de trabajo para cada una de las sesiones;
- IV. Dar cuenta al Pleno en cada una de las sesiones de todos los asuntos a tratar;
- V. Tener a su cargo la correspondencia, llevar el registro de asistencia a las sesiones y enviar los citatorios correspondientes;
- VI. Llevar un registro continuado de todos los pendientes surgidos de los acuerdos del Consejo y presentarlos en cada sesión, junto al orden del día;
- VII. Desempeñar las funciones que el Pleno le encomiende.

**Es obligación del Comité Técnico llevar estos Indicadores al momento de la verificación y evaluación de resultados y que serán entregados mes con mes al Comité Técnico.**

- Número de personas beneficiadas;
- Porcentaje de apoyos asignados;
- Porcentaje de apoyo asignados a mujeres;
- Porcentaje de apoyo asignados a mujeres solteras con hijos;
- Porcentaje de apoyo asignados a hombres solteros con hijos;
- Porcentaje de apoyo asignado a una mujer viuda con hijos;
- Porcentaje de apoyo asignado a familias monoparental con hijos y abuelos;
- Porcentaje asignados a una familia formada por parejas jóvenes de 18 a 29 años con hijos;
- Porcentaje de pago recibidos en tiempo y forma;
- Avance de pago de mensualidades respecto del pago total del costo del terreno.

**28.- Evaluación.**

El programa será auditado por el órgano de control interno de Zapotlán el Grande, Jalisco, conforme al ámbito de su competencia, esto en coordinación con la jefatura de planeación y gestión



de la ciudad del municipio encargada de procesar la información que se recabe durante el desarrollo de la presente reglas de operación.

El área encargada de la ejecución del programa deberá elaborar un informe mensual en la que se comparen las metas programadas y los compromisos asumidos con lo realizado, incluida la explicación de las variaciones y asuntos relevantes del periodo citado, de conformidad con los lineamientos que estipule la jefatura de planeación y gestión de la ciudad.

Los resultados obtenidos tanto en la evaluación como en la elaboración de los reportes indicadores y el informe final permitirá retroalimentar las posibles acciones futuras para mejorar el desempeño de la aplicación y ejecución del programa.

La publicidad de esta información en cuanto al programa acceso del suelo para vivienda deberá utilizarse con la leyenda este programa es público ajeno a cualquier partido político queda prohibido el uso para fines distintos al desarrollo social.

### **29.- Transparencia, Protección de Datos Personales y Rendición de Cuentas, del programa acceso del suelo urbano para la vivienda en el Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.**

Los datos personales recabados en el marco de las presentes bases son resguardados en términos de la legislación en materia de transparencia, protección de datos personales y acceso a la información pública, así como la difusión oportuna sobre el padrón de beneficiarios, apoyos otorgados, área invertida y demás información se llevará a cabo con apego a la "Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Estado de Jalisco y sus Municipios".

- El Gobierno Municipal de Zapotlán el Grande será el encargado de dar a conocer el programa, así como las reglas de operación, más la leyenda "Este programa es de carácter público, no es patrocinado ni promovido por partido político alguno y sus recursos provienen de los impuestos que pagan todos los contribuyentes. Está prohibido el uso de este programa con fines políticos, electorales, de lucro y otros distintos a los establecidos. Quien haga uso indebido de los recursos de este programa deberá ser denunciado y sancionado de acuerdo a la Ley aplicable y ante la autoridad competente".

- AVISO DE PRIVACIDAD: De conformidad con el artículo 3 fracción II, 21, 22 y 27 de la Ley General de protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados; así como lo dispuesto por la Ley de Protección de Datos Personales en Posesión de Sujetos Obligados del Estado de Jalisco y sus Municipios en el artículo 3, Fracción III 19, 20, 21 punto 2 y 22. El Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco, con domicilio en la finca marcada con el número 62 de la Av. Cristóbal Colón, Colonia Centro. C.P. 49000: es el responsable del uso y protección de sus datos personales y al respecto le informa lo siguiente:

Los datos personales que usted proporcione al Gobierno del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco, serán única y exclusivamente utilizados para llevar a cabo los objetivos y atribuciones de esta dependencia.

Si desea conocer nuestro aviso de privacidad integral lo podrá consultar a través de la página de internet de este sujeto obligado, la cual es: [www.ciudadguzman.gob.mx](http://www.ciudadguzman.gob.mx) o bien de manera presencial en nuestras instalaciones.



### 30.- Quejas y Denuncias.

Ante cualquier presunta anomalía o mal uso del programa todo ciudadano/a tendrá derecho de presentar sus quejas y denuncias que puedan dar lugar al establecimiento de responsabilidades administrativas, civiles y/o penales ante las instancias correspondientes, ya sea por incumplimiento de las disposiciones contenidas en las reglas de operación y normatividad que resulte aplicable, para lo cual se ponen a disposición los siguientes números de teléfono:

341 575 25 00 Ext. 216.

Así como presentar su denuncia por escrito ante el órgano Interno de Control del Municipio de Zapotlán el Grande ubicado en Plaza del Río local 19 y 20 planta alta.

### TRANSITORIOS.

**PRIMERO.** - Las presentes reglas de operación entran en vigor a partir de la fecha de su publicación en los medios oficiales de difusión del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

**SEGUNDO.**- Se instruye, autoriza y faculta a los C.C. Maestro Alejandro Barragán Sánchez, Licenciada Magali Casillas Contreras, Maestra Claudia Margarita Robles Gómez y Licenciado José Guijarro Figueroa en sus respectivos caracteres de Presidente Municipal, Sindico, Secretaria de Gobierno y Encargado de Despacho de la Hacienda Municipal respectivamente, para llevar a cabo la suscripción de la documentación inherente para la ejecución del programa.

**TERCERO.**- Se instruye, autoriza y faculta al Encargado de Despacho de la Hacienda Pública Municipal para hacer los ajustes presupuestarios necesarios a efecto de dar la suficiencia presupuestal para la ejecución de dicho programa, el cual se ordena la apertura de una cuenta en administración conforme a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco.

**CUARTO.**- Se instruye y faculta al departamento de Participación Ciudadana que ejecute todas y cada una de las reglas de operación en los términos, desde su ejecución, evaluación, comprobación y cierre de proyecto.

**QUINTO.**- Las presentes reglas de operación surten efectos a partir del día de su publicación y cumplirán una vez que la autoridad municipal lo determine, lo que se informará mediante acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y que al efecto se requiera.

Las grandes transformaciones necesitan convocar a la mayor cantidad de convicciones. El éxito de estas reglas de operación depende de todos los actores relevantes en la población, de instituciones públicas, privadas y sociales, de gobiernos locales, de la sociedad y todos los zapotlenses que tienen un compromiso real con el desarrollo del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

Por lo anteriormente expresado, fundado y motivado, las Comisiones Edilicias Permanentes de Reglamentos y Gobernación y Administración Pública, ponemos a consideración de este Ayuntamiento en Pleno para su aprobación los siguientes:



## RESOLUTIVOS:

**PRIMERO.-** Se aprueban en lo General como en lo Particular la **CONVOCATORIA y LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA “ACCESO AL SUELO URBANO PARA LA VIVIENDA”** en la forma y términos propuestos, las que entrarán en vigor a partir de la fecha de su publicación en los medios oficiales de difusión del Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

**SEGUNDO.-** Una vez aprobadas se faculta al Presidente Municipal para los efectos de su obligatoria promulgación y publicación de conformidad con lo que señala en artículo 42 fracciones IV y V y artículo 47 fracción V, de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, artículos 3 fracciones I y II, 18 y 20 y demás relativos y aplicables del Reglamento de la Gaceta Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco.

**TERCERO.-** Se instruye, autoriza y faculta a los C.C. Maestro Alejandro Barragán Sánchez, Licenciada Magali Casillas Contreras, Maestra Claudia Margarita Robles Gómez y Licenciado José Guijarro Figueroa en sus respectivos caracteres de Presidente Municipal, Sindico, Secretaria de Gobierno y Encargado de Despacho de la Hacienda Municipal respectivamente, para llevar a cabo la suscripción de la documentación inherente para la ejecución del programa.

**CUARTO.-** Se instruye, autoriza y faculta al Encargado de Despacho de la Hacienda Pública Municipal para hacer los ajustes presupuestarios necesarios a efecto de dar la suficiencia presupuestal para la ejecución de dicho programa, el cual se ordena la apertura de una cuenta en administración conforme a la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Jalisco, con un periodo hasta el día 30 de septiembre de 2024. Con lo anterior, se dará cumplimiento con la Etapa I; con posterioridad se pondrá a la elevada consideración de este Ayuntamiento en Pleno la Etapa II consistente en la adquisición de los terrenos descritos.

**QUINTO .-** Se instruye y faculta al departamento de Participación Ciudadana que ejecute todas y cada una de las reglas de operación en los términos, desde su ejecución, evaluación, comprobación y cierre de proyecto.

**SEXTO.-** Las presentes reglas de operación surten efectos a partir del día de su publicación y cumplirán una vez que la autoridad municipal lo determine, lo que se informará mediante acuerdo expreso del Pleno del Ayuntamiento y que al efecto se requiera.



**SÉPTIMO.-** Notifíquese a la Dirección General de Gestión de la Ciudad; al Director de Ordenamiento Territorial; a la Jefatura de Proyectos y Programas Sociales a efecto de que otorguen el cabal cumplimiento con el presente dictamen conforme a cada dependencia corresponda.

**A T E N T A M E N T E**

“2024, Año del 85 Aniversario de la Escuela Secundaria Federal Benito Juárez”  
2024 Bicentenario en que se otorga el título de “Ciudad” a la antigua Zapotlán el Grande, Jalisco.  
Cd. Guzmán Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.  
A 29 de enero de 2024.

**INTEGRANTES DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE REGLAMENTOS  
Y GOBERNACIÓN.**



**LIC. MAGALI CASILLAS CONTRERAS.**

Regidora Presidenta de la Comisión Edilicia Permanente de  
Reglamentos y Gobernación.

**ING. JESÚS RAMÍREZ SÁNCHEZ.**

Regidor Vocal de la Comisión Edilicia Permanente de  
Reglamentos y Gobernación.

**MTRO. JORGE DE JESÚS JUÁREZ PARRA.**

Regidor Vocal de la Comisión Edilicia Permanente de  
Reglamentos y Gobernación.

La presente hoja de firmas, forma parte integrante del DICTAMEN CONJUNTO QUE APRUEBA Y AUTORIZA LA CONVOCATORIA Y LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE ACCESO AL SUELO URBANO PARA LA VIVIENDA. - - - - - CONSTE.-



**INTEGRANTES DE LA COMISIÓN EDILICIA PERMANENTE DE  
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.**



**MTRO. JORGE DE JESÚS JUÁREZ PARRA.**

Regidor Vocal de la Comisión Edilicia Permanente de  
Administración Pública.



**MTRO. ALEJANDRO BARRAGÁN SÁNCHEZ.**

Presidente Municipal y Regidor Vocal de la  
Comisión Edilicia Permanente de Administración Pública.

**C. MONICA REYNOSO ROMERO.**

Regidora Vocal de la Comisión Edilicia Permanente  
de Administración Pública.

La presente hoja de firmas, forma parte integrante del DICTAMEN CONJUNTO QUE APRUEBA Y AUTORIZA LA CONVOCATORIA Y LAS REGLAS DE OPERACIÓN DEL PROGRAMA DE ACCESO AL SUELO URBANO PARA LA VIVIENDA. - - - - - CONSTE.-



\*JJJP/mgpa. Regidores.