

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

Quien motiva y suscribe **MTRO. ALEJANDRO BARRAGAN SANCHEZ**, en mi carácter de Presidente Municipal de Zapotlán el Grande, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 115 fracción I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 28 fracción IV de la Constitución Política del Estado de Jalisco, artículos 91 y 96 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco y en atención a la facultad emanada del artículo 87, numeral 1 fracción I del citado cuerpo normativo, me permito presentar a consideración de éste H. Ayuntamiento en Pleno **“INICIATIVA DE ACUERDO QUE TURNA LAS REGLAS DE OPERACIÓN PARA ACCESO DEL SUELO PARA VIVIENDA”** con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- El artículo 115 fracción II inciso e), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece la facultad de 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, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal. Así mismo, la fracción III, en su inciso d) establece que los Municipios tendrán a su cargo, entre otras, la función y servicio público.

II.- La Constitución Política del Estado de Jalisco, en su artículo 77 reconoce el municipio libre como base de la división territorial y de la organización política y administrativa del Estado de Jalisco, investido de personalidad jurídica y patrimonio propios, con las facultades y limitaciones establecidas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Así mismo, en su artículo 79 fracción IV refiere que los municipios, a través de sus ayuntamientos, tendrán a su cargo la función y servicio público de las delegaciones y agencias municipales.

III.- Ordenamientos jurídicos: • Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; • Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; • Ley General de Protección Civil; • Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores; • Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, entre otros.

IV.- El Código Urbano para el Estado de Jalisco de los artículos del 1 al 6, 10, 11, 36, 46 al 49, 76 – 87, 94-99, y demás relativos aplicables a la presente iniciativa, que faculta al Municipio a través del Presidente Municipal, para implementar políticas públicas en materia de vivienda.

V.- En ese sentido los artículos 7, 8, 9 y 27 de la Ley de Gobierno y la Administración Pública Municipal para el Estado de Jalisco y sus Municipios, así como lo dispuesto en los artículos 37 punto 1, 38 fracción IX, 40 punto 1 fracción I y II, punto 2, 87 punto 1, 92, 99, 104 al 109 del Reglamento Interior del Ayuntamiento de Zapotlán el Grande.

ANTECEDENTES.

I.- El Programa Nacional de vivienda incorpora los siete elementos de la vivienda adecuada establecidos por ONU-Hábitat: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad; ubicación y adecuación cultural. De esta manera, se busca que todos los actores impulsen estos criterios en los planes, reglas y programas de cada institución.

La nueva política de vivienda coloca su énfasis en los grupos más vulnerables, y devolviéndoles el acceso a la vivienda adecuada como derecho; esto en consonancia con el objetivo 2. Política Social del Plan Nacional de Desarrollo 2021-2024. Lo anterior, tomando en cuenta que la vivienda ha dejado de ser un producto comercial escindido del territorio y se ha convertido, vista desde la política pública, en un espacio habitacional inherentemente vinculado al territorio.



Este Programa Nacional de Vivienda 2021-2024, es uno de los primeros esfuerzos hechos a raíz de los cambios normativos que confirieron a la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) la rectoría pública en materia de vivienda. Este Programa es pionero en el mundo por su alineación a los criterios de vivienda adecuada de la ONU; sus objetivos y estrategias fueron construidos con diversos actores de los sectores privado, público y social a través de foros, mesas de diálogo y reflexiones en todo el país.

II.- En la legislación nacional, el referente normativo en materia de vivienda se desprende de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) que establece en su artículo 4o. que todas las familias tienen el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, y que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

En cumplimiento a lo anterior, la Ley de Vivienda establece que la vivienda es un área prioritaria para el desarrollo nacional, y que el Estado impulsará y organizará las actividades inherentes a la materia por sí y con la participación de los sectores social y privado. Asimismo, este ordenamiento legal determina que el Estado contará con un Programa Nacional de Vivienda que contendrá entre otros aspectos, los objetivos que regirán el desempeño de las acciones de la vivienda de la Administración Pública Federal y los mecanismos de coordinación con las entidades federativas y los municipios, así como la concertación de acciones con los sectores social y privado; la estrategia general habitacional que comprenderá las acciones básicas a seguir, la definición de las distintas modalidades de atención, las metas y prioridades y su previsible impacto en el sistema urbano, así como en el desarrollo regional, económico y social y; la identificación de las fuentes de financiamiento y la estimación de recursos necesarios para las acciones de vivienda, así como los mecanismos para fomentar la participación y el financiamiento público, social y privado para la vivienda.

La cuarta transformación considera: El Gobierno de México no está en contra de quienes obtienen un patrimonio con esfuerzo, trabajo, preparación, habilidad emprendedora y talento empresarial: tales ciudadanos merecen respeto y protección, por lo que **LAS REGLAS DE OPERACIÓN PARA ACCESO DEL SUELO PARA VIVIENDA** garantizará a



todos los ciudadanos una vida digna y justa, con seguridad y bienestar, con preferencia a los pobres, cuidando los recursos naturales; y que los frutos del trabajo de los zapotlenses se distribuirán con equidad. En la actualidad, millones de mexicanos viven en asentamientos precarios que carecen de servicios y equipamientos mínimos. Por eso se implementará un programa de construcción de vivienda popular que garantice este derecho y genere miles de empleos. El derecho a la ciudad y a la vivienda involucra aspectos fundamentales del hábitat como la seguridad jurídica, la disponibilidad de infraestructura, servicios y equipamientos urbanos, de salud, educación y trabajo. Bajo estos principios, estas reglas no sólo buscan consolidarlos, sino además convertirlos en las acciones, proyectos y programas que impulsen la reconstrucción del tejido social.

Es una labor que desde estas Reglas se concentrará de manera muy particular en las necesidades de las familias de menores recursos y que hasta ahora no han sido sujetas de crédito. La vivienda puede ser concebida como el espacio que habitan las personas y las familias, ya sea en el campo o en la ciudad; construida de distintas dimensiones, formas y materiales; ubicada lejos o cerca del centro de trabajo, de los equipamientos de salud, educación y recreación; edificada a partir de esfuerzos propios o a través de algún crédito; utilizada para habitar, o como un patrimonio que permite generar ingresos. Sin embargo, la vivienda es mucho más que un simple espacio edificado: tiene múltiples significados y enfoques. Conlleva la intervención de muchos actores, entre ellos, instituciones públicas del gobierno federal, estatal y municipal; constructores, proveedores de materiales, asociaciones, entidades financieras, trabajadores; incluso las mismas personas que habitarán la vivienda, quienes poco a poco construyen, a veces como parte de un esfuerzo colectivo con su comunidad. En algunos casos también se involucran especialistas, como ingenieros, arquitectos, entre otros; todos ellos, en conjunto, le dan un sentido eminentemente social al proceso de desarrollar vivienda. Al mismo tiempo, la producción de vivienda genera inversión, empleo, y posibilita el desarrollo; basta con hacer notar que la mayor parte de la superficie en las ciudades, que son polos productivos para sus regiones, es ocupada por usos habitacionales. La vivienda es un tejido que brinda soporte a la economía. Por todo lo anterior, el desarrollo de vivienda conforma un sistema complejo que incide en las esferas de lo económico, político, social, territorial y ambiental. Es además una práctica

que trasciende lo local, pues los modelos de vivienda responden a las tendencias mundiales en el mercado inmobiliario y, de ahí, impactan el modelo de crecimiento de las ciudades.

Si las brechas de desigualdad en el acceso a una vivienda adecuada en México han sido históricamente pronunciadas, en el caso de grupos sociales en situación de discriminación o vulnerabilidad éstas han sido más marcadas. Dichos grupos experimentan dificultades para conseguir una vivienda que se adapte a sus necesidades, pues la adecuación se puede percibir costosa por parte de desarrolladores, mientras que las políticas públicas enfocadas a brindar apoyos específicos a estos grupos han sido limitadas. A continuación, se detalla la situación de los grupos considerados en condición de discriminación y vulnerabilidad o históricamente discriminados en el acceso a la vivienda adecuada: Personas con discapacidad:

Las personas con discapacidad representan 6.4% de la población total del país.²⁴ En 2018, el 48.6% de este grupo se encontraba en condición de pobreza, de los cuales 22.8% tenían carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda y 9.4% tenían carencia por calidad y espacio de la vivienda.

Mujeres: Las mujeres representan 51.4% de la población total del país. De acuerdo con el Instituto Nacional de Mujeres, en 2015 sólo 35.3% de las mujeres eran propietarias de una vivienda en México, comparado con 56.0% de los hombres. En el ámbito rural, el porcentaje de titularidad femenina desciende a 30%. Población indígena: Las personas que se auto reconocen como indígenas representa el 21.5% de la población total del país. En 2017, el 32.4% de la población indígena presentaba carencias en la calidad y espacios de la vivienda, mientras que 79.1% habitaba una vivienda en rezago. En términos de acceso a servicios básicos, el 56.0% de la población indígena tenía carencia.

OBJETIVOS PRIORITARIOS DE LAS REGLAS DE OPERACIÓN PARA ACCESO DEL SUELO PARA VIVIENDA.





1.- Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad, a través de soluciones financieras, técnicas y sociales de acuerdo con las necesidades específicas de cada grupo de población.

2.- Garantizar la coordinación entre los organismos nacionales de vivienda y los distintos órdenes de gobierno para el uso eficiente de los recursos públicos

3.- Fomentar conjuntamente con el sector social y privado, condiciones que propicien el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada.

4.- Asegurar el derecho a la información y la rendición de cuentas de todos los actores del sistema de vivienda adecuada

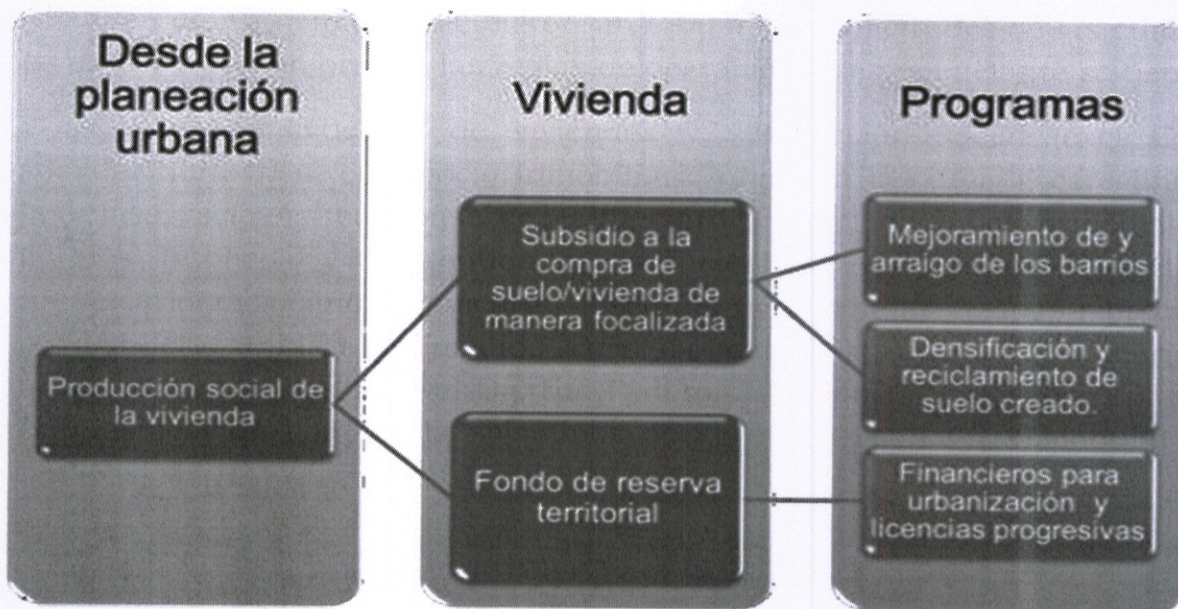
5.- Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación del municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

El municipio de Zapotlán el Grande pertenece a la Región Sur, su población en 2020, según el Censo de Población y Vivienda 2020, era de 115,141 personas; 48.8 por ciento hombres y 51.2 por ciento mujeres; los habitantes del municipio representaban el 35.8 por ciento del total regional (ver tabla 1). Comparando este monto poblacional con el del año 2015, se obtiene que la población municipal aumentó un 9.22 por ciento en cinco años.

La pobreza, está asociada a condiciones de vida que vulneran la dignidad de las personas, limitan sus derechos y libertades fundamentales, impiden la satisfacción de sus necesidades básicas e imposibilitan su plena integración social. De acuerdo con esta concepción, una persona se considera en situación de pobreza multidimensional cuando sus ingresos son insuficientes para adquirir los bienes y los servicios que requiere para satisfacer sus necesidades y presenta carencia en al menos uno de los siguientes seis indicadores: rezago educativo, acceso a los servicios de salud, acceso a la seguridad social, calidad y espacios de la vivienda y servicios básicos en la vivienda.

A manera de recapitulación, el municipio de Zapotlán el Grande en 2020, ocupaba a nivel estatal el lugar 121 en el índice de marginación con un grado muy bajo, en pobreza multidimensional se localiza en el lugar 108, con el 33.2 por ciento de su población en pobreza moderada y 1.8 por ciento en pobreza extrema; y en cuanto al índice de intensidad migratoria el municipio tiene un grado bajo y ocupa el lugar 116 entre todos los municipios del estado.

En el plan de gobernanza para el municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco se aborda este tema desde lo siguiente:



Ruta crítica de la Producción Social de la Vivienda.

Cuando se dio la apertura para este programa de carácter social en el municipio se recibieron un total 4,644 solicitudes de las cuales se procesaran conforme a las reglas de operación que más adelante se tiene.

Construcción de viviendas y segregación social (exclusión social) Ahora bien, el negocio inmobiliario organiza la ciudad segregando las clases sociales con base en el precio de la vivienda. Los principales actores públicos y las entidades financieras que integran el sector hipotecario mexicano clasificaron los tipos de vivienda según su precio, cuya refery unidad de medida corresponde a “las veces de Salarios Mínimos Mensuales para el Distrito Federal”²² (Cidoc y SHF, 2012, p. 8). La clasificación contempla seis tipos de vivienda: económica, popular y

tradicional (agrupadas en la categoría de interés social), media, residencial y residencial plus. La vivienda de interés social es aquella que tiene un precio máximo de venta al público de quince salarios mínimos anuales vigentes en el distrito federal (Pina, 2013). Se considera que las viviendas de interés social son las económicas y populares, con un costo máximo de 350.000 pesos mexicanos. El Cuadro 3 refleja el tipo de vivienda según su precio. La superficie es un factor clave de abaratamiento y por ello estas viviendas son reducidas en superficie en comparación con otras viviendas más caras.

Cuadro 3.
Clasificación homologada de las viviendas según tipo y precio

Tipo de vivienda	Vsmmdf (salario mínimo diario para el distrito federal vigente a partir de enero de 2010 de 57,46 pesos diarios)	Rangos de precios en pesos mexicanos*
Económica	Hasta 118 salarios	206.000
Popular	118 a 220 salarios	206.000 a 349.000
Tradicional	220 a 350 salarios	349.000 a 611.000

Fuente: Cidoc y SHF (2012, p. 55)

Cuadro 4.
Características de los tipos de vivienda: costo, promedio de la superficie en m² y del número de cuartos de la vivienda

	Económica	Popular	Tradicional
Promedios de la superficie en m ²	30	45	55
Umbral máximo costo (número de salarios mínimos)	118	220	350
Número de cuartos de la vivienda	Baño, cocina, un habitable, usos múltiples y 0,5 garaje	Baño, cocina, un habitable, usos múltiples y un garaje	Baño, cocina, dos habitables, usos múltiples y 0,5 garaje

Hay que destacar que estos datos son del año 2012 y la actualización de los mismos se está generando por la dinámica de actualización que de 10 años. Lo importante de los Cuadros 3 y 4 es la estimación sobre la capacidad de las unidades familiares para demandar cierto tipo de vivienda y esto se debe a la forma como está distribuida la riqueza. Además, hay que considerar los mecanismos de financiamiento disponibles para incorporar a aquellos grupos que no cuentan con los recursos suficientes para acceder a una vivienda digna. Estos factores

determinan la demanda efectiva, que se refiere a la capacidad real que tiene un sector de la población para hacerse de una vivienda digna y que depende de la riqueza de la unidad familiar y su capacidad para acceder a los mecanismos de financiamiento disponibles. En México, suele ocurrir que en aquellos sectores que no son capaces de demandar vivienda en forma efectiva, optan por aceptar espacios habitacionales que no cumplen con los requisitos mínimos de una vivienda digna. En general, se trata de los grupos que carecen de un ingreso suficiente y no cumplen con las condiciones para ser incorporados por los mecanismos financieros disponibles de acceso a la vivienda. Esta población no halla otra alternativa que invadir o comprar ilegalmente terrenos ejidales o comunales, o convertirse en víctimas de fraccionadores ilegales. Estas personas -que conforman la mayoría de la población- han autoconstruido su vivienda en condiciones muy precarias y son los que dan lugar principalmente a la demanda potencial. Existe gente excluida de los programas institucionales de suelo urbanizado y de vivienda, que desarrolla procesos irregulares de poblamiento y autoproducción de su hábitat. La vivienda de autoconstrucción se define como aquella construida por el mismo habitante, sin algún factor político, legal o económico que lo respalde. Esta autoconstrucción y la falta de políticas públicas eficientes causan la generación de “viviendas informales”, es decir, las que se construyen con materiales de calidad insuficiente, según los estándares del país. El efecto sobre la pérdida de ingresos ha venido acentuando el deterioro de la calidad de vida y, por supuesto, en las condiciones de vivienda con las que se cuentan (OCDE, 2015).

PROPOSICIONES.

Estas reglas de operación tienen por objetivo canalizar a los sectores mas vulnerables del municipio a través de un acceso fácil a una vivienda de calidad y digna. Por lo que se presentan las siguientes reglas de operación:



REGLAS DE OPERACIÓN PARA ACCESO DEL SUELO PARA VIVIENDA, ZAPOTLAN EL GRANDE.

FUNDAMENTOS Y MOTIVACION.

El C. Maestro Alejandro Barragán Sánchez, Presidente Constitucional de Zapotlán el Grande, Jalisco para el periodo 2021-2024 con fundamento en lo establecido en el artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; numerales del 1- 4, 73, 77 85 Fracción IV y demás aplicables de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1- 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 que garantiza a todo ser humano un espacio destinado a servir de morada 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 la disponibilidad de servicios materiales facilidades e infraestructura para la salud la seguridad y la comunidad servicios públicos y de emergencia gastos soportables que no comprometen el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas el ofrecimiento de una vivienda que garantice 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 comisión de asentamientos humanos y 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 el desarrollo la privacidad intimidad de las personas.

Definición del derecho de todo ser humano a que el estado le garantice políticas públicas y programas de apoyo que le permitan disponer de una vivienda con el fin de salvaguardar su intimidad su integridad y el desarrollo de quien la habita.

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.

Es necesario destacar que, los diversos tratados interamericanos e internacionales reconocen el derecho humano a una vivienda adecuada, estableciendo ciertos requisitos para que ello pueda considerarse de esa manera. En materia de derechos humanos, para el ejercicio de éstos se deben considerar, de igual manera, otros derechos, en este caso, el derecho humano al medio ambiente sano (ya que permitir que se edifiquen zonas habitacionales en sitios ecológicos, no garantizarían un medio ambiente sano para los demás seres humanos; ya sea destruyendo lugares que sean áreas naturales protegidas, o que afecten a la biodiversidad de la nación). Se debe de respetar de la misma manera el derecho de los pueblos y comunidades indígenas, ya que no se les puede quitar el acceso a la tenencia de la tierra, al uso y disfrute de los recursos naturales.

GLOSARIO Y TERMINOS.

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

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 encargado de la Secretaria de Gobierno municipal deja evidenciados los acuerdos del pleno de 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.

Contraloría Social: Mecanismo de los (a) organizados (a) para que estén al pendiente de la correcta operación del programa.

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.

Enotecnias: Son herramientas para el uso eficiente de los recursos naturales y materiales que tienen como finalidad proporcionar productos y servicios para la vida cotidiana de manera sostenible. Además, la enotecnia utiliza energía limpia y respetuosa con el medio ambiente. Esto permite el acceso a recursos como agua, electricidad y calor que se pueden utilizar para las actividades sociales cotidianas.

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.

Grupos Sociales en Situación de Vulnerabilidad: Son aquellos grupos de personas que por diferentes factores ajenos o a la combinación de algunos tantos enfrentan riesgo o discriminación que le impide alcanzar mejores condiciones de vida y por lo tanto requieren una atención especial por parte de los tres órganos de gobierno para lograr mejorar las condiciones de bienestar.

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)

Instancias de Control y Vigilancia: Instancias facultadas para ejercer el control y vigilancia de los recursos fiscales que se aplicaran al programa.

Jefe o Jefa de Familia: Hombre o Mujer que esta a la cabeza de una familia, y bajo la condiciones de que este 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.

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

Solicitante: Ciudadano (a) mexicano que presento su solicitud formal para el acceso al programa de 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.

COBERTURA.

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

Programa orientado principalmente a personas que tengan una evidente y notoria necesidad de vivienda.

POBLACION POTENCIAL.

Jefes y jefas de familia carentes de una vivienda digna que puedan acceder a generar las condiciones para la adquisición de una vivienda que permita acceder.

POBLACION OBJETIVO.

Las personas que se encuentren en condiciones de vulnerabilidad, madres solteras, mujeres embarazadas, personas de la tercera edad, personas de tercera edad que hayan pasado a ser jefes de familia.

CARACTERISTICAS DEL APOYO.

Este programa cuenta con una sola modalidad de apoyo consistente en el financiamiento, durante 30 meses para la adquisición de un lote de 90 metros cuadrados. En concreto se necesita un anticipo y las 29 aportaciones restantes serán sin interés algunos.

MONTOS Y TEMPORALIDAD.

(NOTA. EL VALOR DEL TERRENO SERA DETERMINADO UNA VEZ QUE EL TERRENO HAYA PASADO TODOS LOS ESTUDIOS DE VIABILIDAD, COMPRA DEL TERRENO)

El precio de venta por metro cuadrado será de \$

Superficie del lote m²

Valor de M²

Precio de lote en m²

El precio estipulado por metro cuadrado puede variar en función de la superficie del lote.

El monto del anticipo será por la cantidad de \$ y el monto de las 29 parcialidades restantes será de \$...En caso de que los lotes tengan una superficie mayor a los 90 metros la diferencia en el precio será cubierta mediante la primera mensualidad.

ACTIVIDAD.	FECHA DE EJECUCION.
Publicación de la convocatoria	
Recepción de las solicitudes.	
Validación de la información vertida en cada una de las solicitudes.	A mas tardar 15 días hábiles después de haber certificado todas y cada una de las solicitudes
Selección de personas beneficiadas	A mas tardar cinco días hábiles después de que se haya validado la información de las solicitudes
Publicación de los resultados	Un día después de que se emitió el dictamen de selección de los beneficiarios del programa de vivienda social.
Firma del contrato de promesa de venta.	
Pago de anticipo.	Fecha sugerida a partir de la creación del programa.
Pago de la primera parcialidad.	Pacto sujeto a cambio por el inicio del programa
Pago de las siguientes 29 parcialidades.	Pago dentro de los primeros diez días de cada mes, empezando el día...
Liberación de la carta de no adeudo	20 días hábiles después de haber cubierto la última parcialidad pactada

CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS (A)

Los criterios utilizados para seleccionar a los (a) beneficiarios (a) del programa de vivienda social serán los siguientes:

- Ser originario de Zapotlán el Grande, Jalisco.
- Vivir en el Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.
- No ser propietario (a) de algún bien inmueble.
- En caso de tener pareja (matrimonio o unión libre) el cónyuge no deberá ser dueño de un bien inmueble.
- No ser beneficiario (a) de otro programa de vivienda social.
- No tener acceso a otro programa de vivienda.
- Ser jefe o jefa de familia (el proveedor)
- Contar con un ingreso familiar inferior a \$ 20,000.00 (veinte mil pesos 00/100 m.n.)

- Contar con la solvencia económica para hacer tanto el anticipo como las mensualidades.
- Tener entre 18 y 60 años de edad a la fecha de la inscripción al programa de vivienda social.
- Presentar la siguiente documentación.

DOCUMENTOS	CARACTERISTICAS.
Copia de identificación vigente	
Copia de CURP.	
Copia del Acta de Nacimiento.	
Copia de Comprobante de Domicilio.	
Comprobante de ingresos.	
Certificado de no propiedad	
Para las personas que estén casadas o en unión libre será lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Copia de la identificación oficial de su pareja. • Como del acta de matrimonio (solo para personas que estén en este supuesto.) • Certificado de no propiedad a nombre de su pareja. 	

Todos los documentos antes descritos deberán de ser presentados de una manera legible.

CRITERIOS DE ELIBILIDAD.

En este programa se le dará prioridad a:

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

CRITERIOS DE EXCLUSION.

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

PROCESO DE VALIDACION DE INFORMACION Y PRE-SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS.

Para llevar a cabo este proceso, se conformará un equipo para tal efecto, integrado predominantemente por trabajadores sociales, y capturistas del H. Ayuntamiento 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.
- Llevar a cabo la entrevista socioeconómica.
- Realizar las visitas necesarias 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.

PROCESO DE SELECCIÓN.

De la lista de las personas que tendrán en ese momento el carácter de Pre Seleccionadas (pre beneficiarias) se hará la selección definitiva mediante insaculación, en un evento público abierto para no propiciar situaciones incómodas donde se preste a la manipulación de los resultados.

Las asignaciones de cada lote, con sus medidas, y linderos se hará mediante un sorteo el cual de nueva cuenta deberá de ser público, por las mismas circunstancias antes descritas.

RESULTADOS.

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

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 días primero al diez de cada mes a una cuenta referencia claramente que vendrá en el contrato de promesa de venta. Para que cada beneficiado seleccionado obtenga su comprobante deberá de acudir a las instalaciones de tesorería para que le sea entregado con oportunidad

Por ser un tema de sumo interés social se cree pertinente apertura un capítulo de derechos y obligaciones para certeza jurídica de ambas partes.

DERECHOS DEL BENEFICIARIO.

- Recibir 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 este con la administración pública, será tratado con el debido respeto y consideración que le asiste.

DERECHOS DEL MUNICIPIO.

- Exigir mediante la vía judicial el cumplimiento forzoso de la obligación de aportar un ingreso para la conclusión de las obras de urbanización progresiva.

OBLIGACIONES DEL BENEFICIADO.

- Proporcionar la información necesaria y bajo la propuesta de decir verdad los datos personales e información que se requiera.
- Manifiestar con la consigna de decir verdad el monto real de su ingreso en los términos y condiciones de las presentes reglas de operación.
- No ser beneficiario de ningún otro programa de vivienda, de carácter federal o estatal,
- El pago por concepto de anticipo y cada una de las parcialidades restantes de conformidad con estas reglas.
- Obligación de gestionar mediante recursos propios, crédito o cualquier otra modalidad la ejecución de las obras progresivas.
- A formar parte de la asociación vecinal o en su caso al cumplimiento de los acuerdos internos que se lleven a cabo.
- Gestionar ante la Comisión Federal de Electricidad el servicio de energía eléctrica en conjunto e individual.

OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO.

- Generar el Contrato de promesa de venta de cada lote respecto de cada beneficiado del programa.
- Otorgamiento de escritura de cada lote promocionado.

CONTRATO DE PROMESA DE VENTA.

Este precepto tiene como objetivo dar la 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 vivienda social en el municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco.

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE ALGUNA PERSONA BENEFICIADA.

Dentro del catalogo de causales para baja están las siguientes:

- Cuando el beneficiado deje de pagar tres o mas de las parcialidades pactadas
- Cuando el beneficiario haga mal uso del programa otorgado, (vender, traspasar, enajenar, etc)

- Cuando se advierta que se ha dejado de cumplir con alguno de los requisitos mencionados en las bases de las presentes reglas de operación.

DEL PROCEDIMIENTO DE BAJA POR INCUMPLIMIENTO.

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

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 de nueva cuenta enajenar a un tercer 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.

DE LA POSESION DE LOS LOTES Y LA ESCRITURACION.

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

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

El comité técnico del programa es la autoridad competente durante su implementación Y tendrá las siguientes funciones de atribuciones:

- Vigilar el cumplimiento de lo establecido en las presentes 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 meter el dictamen de selección de personas beneficiarias.
- Vigilar y validar el proceso descrito para el procedimiento de baja por incumplimiento.

- Para efectos de interpretación de las presente reglas de operación será el comité técnico del programa y resolver las dudas o los casos no previstos en la presente tramitación.

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

- Presidente municipal
- Síndico municipal
- Regidor que preside la comisión de igualdad sustantiva.
- Encargado de la secretaría general de gobierno.
- Titular del órgano de control interno.
- Directora de catastro municipal.
- Director de obras públicas.
- Encargado de la hacienda municipal.
- Coordinador de la unidad de prevención y gestión de la ciudad.
- Titular del departamento jurídico municipal, quién dará el acompañamiento y asesoramiento constante con voz pero sin voto

Indicadores al momento de la verificación y evaluación de resultados.

- Número de personas beneficiadas.
- Porcentaje de apoyos asignados.
- Porcentaje de apoyo asignados a una mujer.
- Porcentaje de apoyo asignados a una mujer soltera con hijos.
- Porcentaje de apoyo asignados a un hombre soltero con hijos.
- Porcentaje de apoyo asignado a una mujer viuda con hijos.
- Porcentaje de apoyo asignado a una familia monoparental con hijos.
- Porcentaje asignados a una familia formada por parejas jóvenes 18 29 años con hijos.
- Porcentaje de pago recibidos en tiempo y forma.
- Montaje de pago total del monto del terreno.

EVALUACIÓN.

El programa será auditado por el órgano de control interno de Zapotlán el grande conforme al ámbito de su competencia esto en coordinación con la unidad 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 anual 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 de conformidad con los lineamientos que estipule la unidad 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 anual permitirá retroalimentar los posibles acciones futuras para mejorar el desempeño de la aplicación y ejecución del programa.

La publicidad de esta información en cuanto al programa de vivienda 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

DIFUSIÓN Y RENDICIÓN DE CUENTAS DEL PROGRAMA ACCESO DEL SUELO PARA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE ZAPOTLÁN DEL GRANDE.

El programa está sujeto a las obligaciones y procedimientos en material transparencia y rendición de cuentas establecido en las disposiciones legales aplicables del estado de Jalisco y ordenamientos municipales.

La información sobre el programa se aplicará de conformidad a lo establecido en la ley de transparencia que es la información pública del estado de Jalisco y sus municipios, así como la ley de protección de datos personales en posición de sujetos obligados del estado de Jalisco y sus municipios.

Les presento reglas de operación se publicarán en los medios oficiales del gobierno de Zapotlán el grande.

La administración del municipio de Zapotlán Grande periodo 2021-2024 a través de la oficina de presidencia deberá de promover impulsar y apoyar la creación y funcionamiento del comité de la contraloría social constituido a propuesta de 5 a 9 personas beneficiadas del programa la cual se debe de realizar mediante actas con el único objetivo de que este comité de seguimiento supervisión y vigilancia del cumplimiento de las acciones de ejecución del programa así como la correcta aplicación de los recursos públicos asignados y el desempeño con eficiencia y transparencia de cada uno de los que intervienen en este.



Por lo tanto, el programa deberá sujetarse a los lineamientos y estatutos que establecen la contraloría social en la administración pública del estado esto en materia de desarrollo social que se encuentra publicado en el periódico oficial del estado.

Cualquier mecanismo donde se asigne distribuya entregue o ejercer recursos públicos son sujetos de auditoría es decir de revisión y seguimiento por el órgano de control interno del municipio, así como por los entes fiscalizadores del estado y la federación en el respectivo ámbito de sus competencias esto en aras de dar certeza y transparencia al ejercicio del erario público.

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 Ayuntamiento de Zapotlán el Grande, Jalisco.

SEGUNDO.- Se instruye autoriza y faculta a los C.C. Maestro Alejandro Barragán Sánchez, Licenciada Magali Casillas Contreras, Claudia Margarita Robles y Ana María Del Toro Torres en sus caracteres de Presidente Municipal, Sindico, Encargada de la Secretaria de Gobierno Municipal y Tesorera respectivamente, para llevar a cabo la suscripción de la documentación inherente para la ejecución del programa.

TERCERO.- Se instruye autoriza y faculta el titular de la hacienda pública municipal para hacer los ajustes presupuestos necesarios afecto de edad la suficiencia presupuestal para la ejecución de dicho programa.

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 presentan reglas de operación surtan efectos a partir del día de su expedición y cumplirán una vez que la autoridad municipal lo determine lo que se informará mediante acuerdo expreso de ayuntamiento y que el 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 ANTERIOR ES QUE SE PROPONE A CONSIDERACION DE ESTE PLENO DE AYUNTAMIENTO LOS SIGUIENTES RESOLUTIVOS:

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 VIVIENDA.**

SEGUNDO. - Se turnen las **REGLAS DE OPERACIÓN PARA ACCESO DEL SUELO PARA VIVIENDA** a las Comisiones Edilicias Permanentes de Reglamentos y Gobernación, como convocante y Administración Pública Municipal como coadyuvante, para su estudio, análisis, modificación y en su caso aprobación.

ATENTAMENTE

“2023, Año del 140 aniversario del Natalicio de José Clemente Orozco”

Ciudad Guzmán, Municipio de Zapotlán el Grande, Jalisco;

10 de julio del año 2023

MTRO ALEJANDRO BARRAGAN SANCHEZ,
Presidente Municipal administración 2021-2024.



ABS/JUSJ