

**AL AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
DEL MUNICIPIO DE TLAJOMULCO
DE ZÚÑIGA, JALISCO.
P R E S E N T E:**

El suscrito Maestro **GERARDO QUIRINO VELÁZQUEZ CHÁVEZ**, en mi carácter de Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, con fundamento en lo dispuesto por el artículos 115 fracciones I y II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, artículos 2, 73 fracciones I y II de la Constitución Política del Estado de Jalisco; artículos 3, 10 y 41 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; artículos 1, 5 y 14 numerales 1 y 2 del Reglamento del Gobierno y la Administración Pública del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, artículos 3 fracción XV, 122 fracción I, 129 fracción I, inciso a), 130 y 130 Bis del Reglamento del Ayuntamiento del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; me permito someter a la consideración de este Ayuntamiento en Pleno, la siguiente:

**INICIATIVA DE ACUERDO
CON CARÁCTER DE DICTAMEN**

Mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, apruebe y autorice la celebración de un Convenio de Cesión de Derechos Condicional con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); con base en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

I.- El derecho a una vivienda digna y decorosa, se establece en el artículo 4º de la Constitución Federal, que establece:

"Art. 4o.- [...]

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.

[...]".

De igual manera, el derecho fundamental a la vivienda está establecido en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, y en el artículo 11, apartado 1, del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, suscrito y ratificado por México, publicado en el Diario Oficial de la Federación el martes 12 de mayo de 1981, que dicen:

Declaración Universal de los Derechos Humanos

"Artículo 25.

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad".

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

"Artículo 11.

Los Estados partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación fundada en el libre consentimiento".

Como se puede apreciar, dicho pacto internacional establece el deber del Estado Mexicano de reconocer el derecho fundamental a una "vivienda adecuada" a todas las personas, y de tomar las medidas adecuadas para hacerlo efectivo.

Nuestra Constitución Local, en su artículo 4º, señala que toda persona tiene el derecho a una vivienda digna y adecuada, que permita el libre desarrollo de una vida personal, familiar y comunitaria. El Estado establecerá las medidas normativas y políticas públicas necesarias para asegurar los elementos mínimos como la habitabilidad, el espacio y equipamiento suficientes, doméstico y comunitario para la producción y reproducción de la vida, la disponibilidad de servicios, la accesibilidad, la ubicación apropiada, la seguridad de la tenencia y la pertinencia cultural de las viviendas. El Estado podrá participar en el diseño, la construcción, la rehabilitación, la conservación y la innovación de la vivienda. Considerará en el diseño de las políticas de vivienda a personas con bajos ingresos económicos o pertenecientes a grupos vulnerables. El Estado establecerá mecanismos para impedir la especulación en materia de suelo vivienda que vaya en detrimento del interés público.

II.- El Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030, establece en el Objetivo 2.9: Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial, y a su vez, se desprenden las Estrategias 2.9.2: Impulsar el financiamiento en el sector de vivienda mediante mecanismos y programas que faciliten la adquisición, autoproducción y mejora de viviendas, con el objetivo de reducir el rezago habitacional y Estrategia 2.9.4 Promover la certeza jurídica para proteger el patrimonio de las personas mexicanas, mediante acciones que faciliten la escrituración de viviendas.

Por su parte, el Plan Estatal de Desarrollo y Gobernanza 2024-2030, señala que, aunque la proporción de hogares que requieren una nueva vivienda representa el 2.69 % del total, esta cifra implica que decenas de miles de familias habitan en condiciones de hacinamiento o en unidades no recuperables, así mismo que las viviendas presentan carencias en servicios: el promedio estatal es de 1.79% en agua potable, 3.08% en drenaje, 2.81% en sanitario y 1.35% en electricidad. Esta problemática se acentúa entre los grupos históricamente discriminados y en situación de vulnerabilidad, como personas indígenas, jefas de familia sin ingreso fijo y personas con discapacidad, quienes enfrentan mayores barreras para acceder a una vivienda adecuada. El déficit habitacional también está vinculado con la informalidad en el uso del suelo, la falta de acceso a financiamiento y la limitada disponibilidad de vivienda asequible y bien ubicada.

En este sentido, este Plan, contempla como Estrategia E4.7.1.1, Articular alianzas con diferentes sectores, público y privado para garantizar la oferta asequible de vivienda que demandan los jaliscienses.

En consonancia, el Plan Municipal de Desarrollo y Gobernanza, en su Eje Transversal, Tlajo de Paz, contempla en su Objetivo 2.9: Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial.

III.- El 24 de noviembre de 2025, el Consejo de Administración de "EL INFONAVIT" emitió en sesión extraordinaria número 924 la resolución RCA-15957-11/25, mediante la cual aprobó por unanimidad las modificaciones al "PROGRAMA DE ATENCIÓN A SOLICITUDES DE VIVIENDA DE GOBIERNOS E INSTITUCIONES CON FINES SOCIALES" conocido como "PROGRAMA ALIADOS POR LA

VIVIENDA”, dentro de dichas modificaciones se prevé la correspondiente a la venta de derechos adjudicatarios.

IV.- Durante las últimas décadas, en México se han implementado políticas orientadas a la producción de vivienda social, con el propósito de atender el déficit habitacional y dinamizar el sector de la construcción. No obstante, dichas políticas también propiciaron, en determinados territorios, un crecimiento urbano desordenado y nuevos desafíos relacionados con el deterioro físico y social de los conjuntos habitacionales, la fragmentación urbana, la segregación territorial, el abandono de viviendas y el debilitamiento del tejido social.

Este fenómeno ha adquirido especial relevancia en el municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, donde el acelerado desarrollo habitacional impulsado entre los años 2000 y 2006, sin una planeación urbana adecuada, derivó en una concentración significativa de vivienda vacía. La falta de articulación entre la producción masiva de vivienda, la ubicación periférica de los fraccionamientos y la limitada dotación de infraestructura, equipamientos y servicios urbanos generó impactos estructurales en la calidad de vida de la población y en la configuración territorial del municipio (Cruz-Muñoz e Isunza, 2017).

Ante este contexto, la regeneración de los conjuntos habitacionales deteriorados y de sus entornos constituye una prioridad para el Gobierno Municipal de Tlajomulco de Zúñiga, debido a sus efectos directos en las condiciones de habitabilidad y en la calidad de vida de las personas.

V.- A partir del año 2000, el municipio de Tlajomulco de Zúñiga experimentó un acelerado proceso de expansión urbana asociado con la construcción masiva de vivienda social, impulsada mediante esquemas de financiamiento federales, estatales y privados. Este modelo privilegió la producción cuantitativa de vivienda, sin garantizar, en todos los casos, su adecuada localización, conectividad, calidad constructiva y acceso a servicios, equipamientos, transporte público y fuentes de empleo.

Como resultado de este proceso, entre los años 2000 y 2020 la población municipal pasó de 123,613 habitantes a cerca de 800,000, mientras que el número de colonias aumentó de 59 en el año 2000 a 254 en 2010 y a 347 en 2020. Este crecimiento dio lugar a asentamientos periféricos y territorialmente fragmentados, con importantes rezagos urbanos y sociales.

De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020, Tlajomulco de Zúñiga registró 77,709 viviendas deshabitadas, ubicándose como el municipio con el mayor número de viviendas en esta condición a nivel nacional. Al incorporar la vivienda inconclusa identificada mediante diagnósticos municipales, el universo estimado asciende a 80,188 viviendas vacías, concentradas principalmente en Valle Sur, Valle de los Encinos-Lomas del Sur, Valle Norte y el Corredor Chapala.

VI.- La elevada concentración de viviendas deshabitadas, abandonadas e inconclusas ha generado un proceso progresivo de deterioro físico, urbano y social en diversos fraccionamientos del municipio. La falta de ocupación y mantenimiento de los inmuebles favorece su vandalización, invasión u ocupación irregular, así como su utilización para la acumulación de residuos, escombros y actividades ilícitas.

Esta situación contribuye al incremento de la percepción de inseguridad, la pérdida del valor inmobiliario, el deterioro de la imagen urbana, la subutilización de infraestructura y servicios públicos, así como al debilitamiento de la cohesión comunitaria. De igual manera, representa una carga adicional para la administración pública municipal en materia de mantenimiento urbano, prestación de servicios públicos, seguridad y control territorial.

La problemática también se encuentra relacionada con la limitada conectividad de algunos desarrollos habitacionales, la distancia respecto de los centros de trabajo, la insuficiencia de equipamientos y servicios, las dificultades para regularizar la situación jurídica o crediticia de los inmuebles y la falta de mecanismos financieros accesibles para su rehabilitación y reocupación.

A lo anterior se suma la falta de homologación de los conceptos empleados para identificar y clasificar la vivienda vacía, así como la exclusión de categorías como la vivienda abandonada o inconclusa en algunos instrumentos oficiales. Asimismo, la información disponible presenta limitaciones derivadas de su temporalidad, toda vez que los datos censales más recientes corresponden al año 2020.

VII.- La recuperación del parque habitacional existente constituye una alternativa técnica, económica y socialmente viable frente a la expansión urbana y a la construcción exclusiva de vivienda nueva. La reutilización de los inmuebles permite aprovechar la infraestructura y los servicios previamente instalados, contener el crecimiento periférico, reducir la fragmentación territorial y atender

de manera más oportuna las necesidades habitacionales de la población.

En este sentido, la implementación del Plan de Recuperación de Vivienda se justifica por la necesidad de establecer mecanismos integrales de intervención que permitan rehabilitar, regularizar y reincorporar al uso habitacional los inmuebles desocupados, así como mejorar las condiciones urbanas y sociales de los entornos en los que se encuentran.

Ejes estratégicos

Eje 1: Integración urbana y comunitaria

Se definen polígonos prioritarios de intervención, considerando la concentración de vivienda vacía, la conectividad, la disponibilidad de servicios, infraestructura y equipamiento, así como las condiciones de seguridad.

Las intervenciones deberán orientarse a fortalecer la vinculación de los fraccionamientos con las redes de transporte público y movilidad activa, mejorar el acceso a servicios y fuentes de empleo, impulsar la vida comunitaria y garantizar espacios adecuados para una vida urbana digna.

Asimismo, se promoverán configuraciones habitacionales flexibles y la mezcla de usos, mediante modalidades como la venta, renta o comodato, de acuerdo con las características y necesidades de la población y con sujeción a las disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.

Eje 2: Modelos de financiamiento

Fomentar mecanismos financieros para la adquisición, rehabilitación, conclusión y reincorporación de viviendas al mercado habitacional. Asimismo, se fomentarán esquemas de venta y renta, desdoblamiento, adaptación o fusión de inmuebles, así como modelos de organización comunitaria.

De igual manera, se plantea la integración de un fondo de inversión multiactor, con aportaciones públicas, privadas y sociales, que permita financiar la recuperación de viviendas abandonadas o subutilizadas, así como establecer alternativas para el traspaso o la movilidad habitacional de las personas derechohabientes.

Eje 3: Colaboración y gobernanza

Permanente coordinación entre autoridades federales, estatales y municipales, instituciones de vivienda, representantes del sector privado, instituciones académicas, colegios profesionales y comunidades.

Como eje transversal, se propone la celebración de convenios y alianzas, entre ellos un Convenio Marco de Colaboración entre el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, así como colaboración con la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), con el propósito de formalizar los compromisos, responsabilidades, aportaciones y mecanismos de seguimiento necesarios para garantizar la continuidad de la estrategia más allá de los periodos administrativos.

Eje 4: Adecuación normativa

Revisión y adecuación del marco normativo aplicable, dentro del ámbito de competencia municipal, con el propósito de facilitar los procesos administrativos relacionados con la recuperación, regularización y reocupación de vivienda.

Asimismo, se establecerán criterios técnicos, económicos, jurídicos y administrativos para evaluar la factibilidad de los proyectos, considerando la infraestructura disponible, las condiciones urbanas, la situación jurídica de los inmuebles y la viabilidad de incorporar esquemas de usos mixtos, desdoblamiento habitacional y gestión mediante cooperativas u otras figuras de organización comunitaria.

VIII.- Esta estrategia estará dirigida a las personas y familias que requieran acceder a una vivienda adecuada mediante esquemas asequibles de compra, renta, financiamiento o gestión comunitaria.

De igual manera, serán beneficiadas las comunidades que actualmente habitan en fraccionamientos con altos niveles de vivienda vacía, mediante acciones orientadas a mejorar las condiciones de habitabilidad, seguridad, integración urbana y cohesión social de sus entornos.

IX.- Como parte de los avances que se han tenido por la implementación del Plan de Recuperación de Vivienda, en el proyecto Arbolada del Mirador se rehabilitaron 735 viviendas y se construyeron 592 viviendas nuevas de 44 m².

Este proyecto se ejecutó en tres etapas:

Etapa 14: En esta etapa algunos de los departamentos ya se encontraban habitados y se rehabilitaron 375. Incluye dos áreas de equipamiento y, a la fecha, 216 viviendas ya cuentan con propietario mediante crédito Infonavit.

Etapa 15A: Rehabilitación de 360 departamentos que se encontraban en obra negra. Se realizaron ajustes relacionados con urbanización, así como correcciones en drenaje (tuberías obstruidas) y agua potable (presión). La etapa cuenta con energía eléctrica y dos áreas de cesión con área verde, juegos y tejaban. Actualmente, el 100% de las viviendas se encuentran vendidas mediante crédito Infonavit y el conjunto se encuentra en proceso de entrega.

Etapa 15B: Construcción de 592 departamentos nuevos, distribuidos en 76 módulos. Esta etapa contempla dos áreas de equipamiento, incluyendo área verde con juegos y tejabán.

También, se llevó a cabo el diagnóstico jurídico preliminar de la cartera vencida de INFONAVIT, a través de un Convenio de Confidencialidad para la recuperación de las primeras 173 viviendas a través de derechos adjudicatarios. Posteriormente, las viviendas restantes serán recuperadas por paquetes, bajo la modalidad de vivienda rehabilitada por el INFONAVIT.

La implementación de este proyecto refleja el compromiso del Gobierno Municipal con la recuperación y rehabilitación de viviendas, contribuyendo a la construcción de comunidades más seguras y ordenadas. La atención a las viviendas deshabitadas permite reducir las condiciones de abandono e inseguridad, además de prevenir que estos espacios sean utilizados para actividades delictivas, favoreciendo así una mejor calidad de vida para la población.

X.- Finalmente, el día 12 de enero de 2026 mediante el oficio P/406/2026 se hizo conocimiento del INFFONAVIT, el interés del municipio de Tlajomulco de Zúñiga, para formar parte del programa referido anteriormente, por lo que se han sostenido diversas reuniones de carácter técnico para realizar la revisión documental en los ámbitos administrativos y jurídicos para determinar la viabilidad de la suscripción del Convenio de Cesión de Derechos Condicional.

De esta revisión documental, se llegó a la conclusión de que resulta viable administrativa y jurídicamente, que el INFONAVIT pueda ceder los derechos de los procesos de recuperación hipotecaria de 53 asuntos, cuyo precio unitario fija en \$5,000.00 (cinco mil pesos 00/100 M.N.), por lo que, en este sentido, el Municipio estaría

erogando la cantidad de \$265,000.00 (dos cientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 M.N.).

XI.- Se anexa oficio **TES/875/2026**, signado por el Lic. Christian Castro Castro, Tesorero Municipal L.C.P, mismo que da respuesta al diverso **SG/465/2026/DIPE**, enviado por el Lic. José Luis Padilla Pérez, en su carácter de Director de Integración y Procesos Edilicios, mediante el cual solicita la validación presupuestal, para la erogación de la cantidad de \$265,000.00 (doscientos sesenta y cinco mil pesos 00/100 moneda nacional), con motivo de la suscripción del convenio de Convenio de Cesión de Derechos Condicional con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante el cual indica que se considera financieramente viable.

XII.- Por los motivos ya expuestos someto a consideración del Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, para su aprobación y autorización de los **Resolutivos** a manera del siguiente:

PUNTO DE ACUERDO

PRIMERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la suscripción de un convenio de Convenio de Cesión de Derechos Condicional con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), conforme a los Anexos del presente acuerdo.

SEGUNDO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, faculta a los ciudadanos Presidente Municipal, Síndica Municipal, Secretario General del Ayuntamiento, Tesorero Municipal y Coordinador General de Gestión del Territorio y Obras Públicas, para que suscriban los documentos necesarios para la ejecución y cumplimiento del presente acuerdo.

TERCERO.- El Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, faculta al Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, faculta al Coordinador General de Gestión del Territorio y Obras Públicas, para que, en apoyo con la Sindicatura municipal, realice los actos jurídicos y administrativos necesarios para la ejecución y cumplimiento del presente acuerdo.

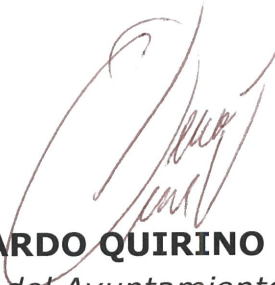
CUARTO.- Notifíquese por oficio el presente acuerdo al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores.

QUINTO.- Notifíquese por oficio el presente acuerdo, cúmplase y regístrese en el Libro de Actas de Sesiones correspondiente.

ATENTAMENTE.

Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco; a 13 de agosto del año 2026.
"2026, Jalisco, Cuna de Identidad Nacional y el Mundial que nos Une".

"2026, año de la recuperación de la vivienda abandonada en Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco".



MAESTRO GERARDO QUIRINO VELÁZQUEZ CHÁVEZ
Presidente Municipal del Ayuntamiento de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco.

Esta hoja pertenece a la Iniciativa de Acuerdo con Carácter de Dictamen mediante la cual se propone que el Ayuntamiento Constitucional del Municipio de Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, aprueba y autoriza la suscripción de un Convenio de Cesión de Derechos Condicional con el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT).