

**DICTAMEN DE LA COMISIÓN DE PRESUPUESTO Y CUENTA PÚBLICA, RESPECTO DE LA SOLICITUD DEL GOBIERNO DEL ESTADO, PARA DESINCORPORAR DOS BIENES INMUEBLES EN CALIDAD DE DACIÓN EN PAGO, A FAVOR DE LA PERSONA MORAL DENOMINADA EMPRESAZAC, S.A. DE C.V.**

***HONORABLE ASAMBLEA:***

*A la Comisión que suscribe nos fue turnada para su estudio y dictamen, la Iniciativa de Decreto que presenta el Titular del Ejecutivo del Estado, para que se le autorice a enajenar en calidad de dación en pago, dos inmuebles de su inventario estatal.*

*Visto y estudiado que fue el documento en cita, así como sus anexos, la Comisión Dictaminadora sometemos a la consideración del Pleno los siguientes:*

## RESULTANDOS

**PRIMERO.** El 11 de julio del presente año se recibió en la Oficialía de Partes de esta Legislatura, oficio número 461/2016 suscrito por el M. en C. Jaime Santoyo Castro, en su carácter de Secretario General de Gobierno y el Lic. Uriel Márquez Cristerna, en su calidad de Coordinador General Jurídico de Gobierno del Estado, con fundamento en lo establecido por los artículos 133 fracción II de la Constitución Política del Estado; 10 fracciones I y XIII, 24 fracción II y 34 fracción VIII de la Ley Orgánica de la Administración Pública; 6 fracciones II y XVI del Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno; así como 6 y 7 fracción XIII del Reglamento Interior de la Coordinación General Jurídica, en el que remiten expediente técnico administrativo, para autorizar al Gobierno del Estado, enajenar en calidad de dación en pago dos inmuebles con superficie de 21,772.54 metros cuadrados y 8,854.35 metros cuadrados, haciendo una superficie total de 30,626.89 metros cuadrados, a favor de la persona moral denominada “Empresazac”, S.A. de C.V.

Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, la iniciativa fue turnada para su análisis y dictamen a la Comisión que suscribe, mediante memorándum número 2216 de fecha 29 de julio de 2016.

**SEGUNDO.** El Titular del Ejecutivo del Estado sustentó su iniciativa, al tenor de la siguiente:

### “EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

PRIMERO.- Con fecha 7 de febrero de 2007 la entonces Secretaría de Obras Públicas representada por quien era su Titular Arquitecto Héctor Castanedo Quirarte, y la empresa mercantil denominada EMPRESAZAC representada por el Ing. Manuel Muñoz González en su carácter de administrador único,

suscribieron Convenio de Colaboración, con la finalidad de impulsar el desarrollo del proyecto “Ciudad Argentum”.

SEGUNDO.- En fecha 22 de febrero del 2008 ante la fe del Notario Público No. 7 de la Ciudad de Zacatecas, Zacatecas, Licenciado Tarsicio Félix Serrano, fue celebrado el contrato Preparatorio, Precontrato o Contrato de Promesa de Compraventa, que otorga de una parte, en su calidad de Promitente Vendedor, el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, a través de la Secretaría de Obras Públicas representado por su titular el Arquitecto Héctor Castanedo Quirarte, y en su calidad de parte Promitente Compradora la persona jurídica denominada “EMPRESAZAC” Sociedad Anónima de Capital Variable, representada por su Administrador Único, el Ingeniero Manuel Muñoz González. Lo anterior, hecho constar en el acta número 18049, del Volumen 393 de aquella Notaría Pública.

Dicho contrato, consistió en la promesa de formalizar la compraventa de la parcela identificada con el número 72Z3, ubicada en la parte que conforma el Proyecto denominado “Ciudad Argentum”, del municipio de esta Ciudad Capital, dentro de la cual se contiene la parte proporcional que constituye el objeto de la promesa, a saber: 426,851.71 m<sup>2</sup> (cuatrocientos veintiséis mil ochocientos cincuenta y uno punto setenta y uno metros cuadrados). Pactando como precio de venta del terreno antes descrito, a razón de \$38.00 (treinta y ocho pesos 00/100 M.N.) por metro cuadrado, siendo que el inmueble cuenta con una superficie de 426,851.71 m<sup>2</sup>, resulta una cantidad de \$16'220,364.28 (dieciséis millones doscientos veinte mil trescientos sesenta y cuatro pesos 28/100 moneda nacional) como precio de la venta.

TERCERO.- Derivado del Convenio de fecha 07 de febrero del 2007 “EMPRESAZAC” realizó el Proyecto denominado “Palacio de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Zacatecas”, respaldado por el contrato de Prestación de Servicios Profesionales celebrado entre el Secretario de Obras Públicas, el Secretario de Finanzas por una parte, y por la otra la citada

empresa mercantil, estimando un monto total del contrato por \$5'934,000.00 (cinco millones novecientos treinta y cuatro pesos 00/100 m.n.). Incrementándose el costo de dicho proyecto por trabajos adicionales y modificaciones al mismo, hasta llegar al total de \$7'939,600.00 (siete millones novecientos treinta y nueve mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) con opción de cubrir dicha cantidad en especie a la empresa, esto es con la superficie antes descrita.

CUARTO.- Con fecha 22 de abril del 2014, se promovió en contra de EMPRESAZAC S.A. DE C.V. Juicio Civil Ordinario Civil, instado por el Procurador General de Justicia del Estado en su calidad de Representante Legal del Gobierno del Estado y el Coordinador General Jurídico como Representante Legal del Titular del Ejecutivo del Estado, mismo que fue radicado con el número 170/2014 en el Juzgado Tercero Civil del Distrito Judicial de la Capital. En dicho procedimiento se reclamó lo siguiente:

- *La nulidad absoluta del contrato preparatorio o precontrato o contrato de promesa de compraventa, celebrado con empresa mercantil denominada "EMPRESAZAC" S.A. DE C.V. respecto de una superficie ubicada en la parte que lo conforma el proyecto denominado "Ciudad Argentum" del municipio de Zacatecas.*
- *La nulidad de todas y cada una de las consecuencias legales que se hubieren derivado del contrato preparatorio o precontrato o contrato de promesa de compraventa, celebrado con empresa mercantil denominada "EMPRESAZAC" S.A. DE C.V.*

Una vez que la Empresa Mercantil EMPRESAZAC fue emplazada legalmente, en tiempo y forma legales contestó la demanda entablada en su contra y RECONVINO en los siguientes términos:

- 1. El otorgamiento y firma del contrato de compraventa definitivo, con las respectivas consecuencias legales.*
- 2. Se condene al Gobierno del Estado de Zacatecas a realizar y solicitar cualquier trámite ordinario o extraordinario para la formalización del contrato de compraventa definitivo.*
- 3. Por el pago de daños y perjuicios que se han ocasionado a la persona Moral denominada Empresazac S.A. de C.V. por la falta de la celebración del contrato de compraventa definitivo, por las cantidades de \$16,129,732.40 (dieciséis millones ciento veintinueve mil setecientos treinta y dos pesos 40/100 m.n.) más la cantidad de \$3,638,169,650.00 USD ( tres mil seiscientos treinta y ocho millones cientos sesenta y nueve mil seiscientos cincuenta 00/100 dólares moneda de curso legal en los Estados Unidos de América), equivalentes a \$47,002,163.34 (cuarenta y siete mil dos millones seiscientos cinco mil ciento sesenta y tres pesos mexicanos 34/100 m.n.), la primera de las cantidades que corresponde al pago de daños y la segunda al pago de perjuicios que dice ha sufrido por la imposibilidad de desarrollar el proyecto denominado Ciudad Argentum.*

QUINTO.- A efecto de dar por terminado el litigio entre las partes, el 02 de junio del año 2016, se celebró convenio judicial por una parte por el Licenciado Uriel Márquez Cristerna, Coordinador General Jurídico en su carácter de representante legal del Titular del Ejecutivo del Estado el Licenciado Miguel Alejandro Alonso Reyes; la Doctora Leticia Catalina Soto Acosta, Procuradora General de Justicia en el Estado, como representante legal del Gobierno del Estado de Zacatecas y el Arquitecto José Francisco Ibargüengoytia Borrego, Secretario de Infraestructura; todos con la personalidad jurídica acreditada y reconocida dentro de los autos del juicio civil ordinario marcado con el número 170/2014, radicado en el Juzgado Tercero Civil de la Capital. Y por otra parte, el Ing. Manuel Muñoz González

en su carácter de administrador único de la empresa denominada EMPRESAZAC S.A. DE C.V.

El convenio señalado con antelación fue ratificado ante la C. Juez Tercera del Ramo Civil Licenciada Angélica Castañeda Sánchez, asistida por el secretario de Acuerdos Sebastián Muñoz Gutiérrez el dos de junio de dos mil dieciséis, órgano jurisdiccional que acordó tener a las partes del juicio ratificando el convenio de transacción judicial presentado el referido día ante la Oficialía Común de Partes, del Distrito Judicial de la Capital, AUTORIZANDO LA SUSPENSION DEL PROCEDIMIENTO POR UN PERIODO NO MAYOR A TRES MESES, con el objeto de que en el plazo señalado las partes formalicen y se les autorice por parte de la Legislatura del Estado del Zacatecas, la propuesta de convenio de transacción judicial.

En estas circunstancias la presente iniciativa tiene el propósito que se autorice al Ejecutivo del Estado otorgue bajo la figura de DACIÓN EN PAGO a la empresa mercantil EMPRESAZAC S. A. de C.V. dos fracciones de terreno cuya suma total es de 30,126.89 m<sup>2</sup> (treinta mil ciento veintiséis punto ochenta y nueve metros cuadrados) como pago por el monto de \$7'939,600.00 (siete millones novecientos treinta y nueve mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) a razón de la realización del Proyecto denominado "Palacio de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Zacatecas", a cargo de citada persona jurídica.

SEXTO.- Los dos inmuebles que el Gobierno del Estado otorgará bajo la figura de Dación en Pago a la empresa denominada EMPRESAZAC S.A. DE C.V., se describen a continuación:

Polígono 1 con superficie de 21,772.54 mts<sup>2</sup>, se localiza en Bulevard El Bote S/N al Noreste de Ciudad Administrativa de Zacatecas, Zac., dentro de una propiedad del Gobierno del Estado de Zacatecas, contenida en el Volumen 458, Acta 19,881, emitida

por el Lic. Tarsicio Félix Serrano, Notario Público No. 7, del 22 de julio del año 2009, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con el número 27, folios 222 al 224 del Volumen 1921 Libro 1ro., sección 1ra del 29 de octubre del año 2009.

De acuerdo a los estudios técnicos realizados por la Secretaría de Infraestructura del Gobierno del Estado, el polígono de referencia se localiza a su centro a los 22° 46' 49.07" de Latitud Norte y 102° 36' 21.89" de Longitud Oeste, dentro del polígono de estudio del Programa de Desarrollo Urbano de la Conurbación Zacatecas-Guadalupe 2004-2030 y forma parte de una reserva territorial del Gobierno del Estado, constituida para atender y resolver de manera especial proyectos estratégicos y de apoyo de su infraestructura.

Polígono 2 con superficie de 8,854.35 mts<sup>2</sup>, se localiza al Noreste de Ciudad Administrativa de Zacatecas, Zac., dentro de una propiedad del Gobierno del Estado de Zacatecas, contenida en el Volumen 458, Acta 19,881, emitida por el Lic. Tarsicio Félix Serrano, Notario Público No. 7, del 22 de julio del año 2009, inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, con el número 27, folios 222 al 224 del Volumen 1921 Libro 1ro., sección 1ra del 29 de octubre del año 2009.

De acuerdo a los estudios técnicos realizados por la Secretaría de Infraestructura del Gobierno del Estado, el polígono de referencia se localiza a su centro a los 22° 47' 07.30" de Latitud Norte y 102° 36' 20.06" de Longitud Oeste, dentro del polígono de estudio del Programa de Desarrollo Urbano de la Conurbación Zacatecas-Guadalupe 2004-2030 y forma parte de una reserva territorial del Gobierno del Estado, constituida para atender y resolver de manera especial proyectos estratégicos y de apoyo de su infraestructura.

Ambas fracciones de terreno conforman una superficie total de 30,126.89 metros cuadrados.

**SÉPTIMO.-** Con los anteriores inmuebles Gobierno del Estado cubrirá la cantidad de \$7'939,600.00 (siete millones novecientos treinta y nueve mil seiscientos pesos 00/100 M.N.) como pago a la empresa denominada EMPRESAZAC S.A. DE C.V., por la realización del Proyecto denominado "Palacio de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Zacatecas".

El artículo 82 fracción XIX de la Constitución Política de la Entidad, faculta al titular del Ejecutivo del Estado para que con la autorización de la Legislatura se enajenen bienes inmuebles propiedad estatal, cuando como en este caso, así resulte pertinente en aras del interés público."

**TERCERO.-** Se adjuntó a la solicitud la siguiente documentación:

- ❖ Copia del convenio judicial que celebran, por una parte, el Licenciado Uriel Márquez Cristerna, Coordinador General Jurídico, en su carácter de representante legal del Titular del Ejecutivo del Estado, el Licenciado Miguel Alejandro Alonso Reyes; la Doctora Leticia Catalina Soto Acosta, Procuradora General de Justicia del Estado, como representante legal del Gobierno del Estado de Zacatecas y el Arquitecto José Francisco Ibargüengoytia Borrego, Secretario de Infraestructura, y por la otra parte, el Ingeniero Manuel Muñoz González en su carácter de Administrador Único de la persona moral "Empresazac", Sociedad Anónima de Capital Variable; todos con la personalidad jurídica acreditada y reconocida dentro de los autos del Juicio Civil Ordinario marcado con el número 170/2014, radicado ante el Juzgado Tercero de lo Civil de la Capital, en el que se estipula:

- Se acuerda dar por terminado un Contrato Preparatorio, precontrato o Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado en fecha 22 de febrero de 2008 entre ambas partes;
  - La Empresa ha invertido la cantidad de \$7,939,600.00 (siete millones novecientos treinta y nueve mil seiscientos pesos 00/100 m.n.), en el proyecto del Palacio de Convenciones y Exposiciones de la Ciudad de Zacatecas, siendo esto la parte integral del Contrato de Promesa de Venta, por lo que el Gobierno del Estado le otorgará bajo la figura de Dación en Pago, dos fracciones de terreno con superficie de 30,626.89 metros cuadrados identificadas como Polígono 1 con superficie de 21,772.54 metros cuadrados y Polígono 2 con superficie de 8,854.35 metros cuadrados;
  - La Empresa está de acuerdo en recibir del Gobierno del Estado como Dación en Pago, la cantidad de cantidad de \$7,939,600.00 (siete millones novecientos treinta y nueve mil seiscientos pesos 00/100 m.n.) y la superficie de terreno antes mencionada;
  - El Gobierno realizará el trámite correspondiente ante la Legislatura del Estado para el traslado de dominio de los polígonos antes mencionados.
- 
- ❖ Copia de la Ratificación del Convenio de Transacción Judicial, celebrado en fecha dos de junio de 2016, ante la Licenciada Angélica Castañeda Sánchez, Juez Tercero del Ramo Civil del Distrito Judicial de la Capital, dentro de los autos del expediente 170/2014, llevado a cabo en presencia de las partes interesadas.
  
  - ❖ Acta número diecinueve mil ochocientos ochenta y uno, Volumen cuatrocientos cincuenta y ocho, de fecha 22 de julio de 2009, en la que el Licenciado Tarsicio Félix Serrano, Notario Público número Siete del Estado, hace constar el Contrato de Compraventa que otorgan, por una parte, en

calidad de Vendedor, el señor Ángel Muñoz García, con el consentimiento, autorización y legitimación de su esposa, la señora Julia Chávez Rosales, y en su condición de Comprador, el Gobierno del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, a través de la Secretaría de Obras Públicas, representada en este acto por su titular el Ciudadano Arquitecto Héctor Castanedo Quirarte, respecto de la Parcela número 564 Z5 P1/1 del Ejido La Escondida en el Municipio de Zacatecas, con superficie de 154-87-16.91 hectáreas, de las que se desmembrarían los inmuebles identificados como Polígono 1 con superficie de 21,772.54 metros cuadrados y Polígono 2 con superficie de 8,854.35 metros cuadrados. El contrato se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Zacatecas, bajo el No. 27, Folios 222-224 del Volumen 1,921, Libro 1ro, Sección 1ra, de fecha 29 de octubre de 2009;

- ❖ Certificado número 085397 expedido por la Dirección de Catastro y Registro Público de Gobierno del Estado, en el sentido de que en un lapso de veinte años anteriores a la fecha, se encuentra libre de gravamen inmueble ubicado en la Parcela número 564 Z5 P1/1 del Ejido La Escondida, en el Municipio de Zacatecas, con superficie de 154-87-16.91 hectáreas de las que se desmembrarían los inmuebles en mención;
- ❖ Copia certificada de la escritura número dieciocho mil quinientos catorce, Volumen número cuatrocientos cuarenta y seis, de fecha 6 de agosto de 2004, en la que el Licenciado Raúl Castro Montiel, Notario Público No. Uno del Estado, hace constar la constitución de la sociedad mercantil denominada “Empresazac”, Sociedad Anónima de Capital Variable, que otorgan, la señora Doña Angela Muñoz Eustace y el señor Don Luis Javier González Cimadevilla, con el permiso de la Secretaría de Relaciones Exteriores del Gobierno Federal. Su inscripción consta en el Registro

Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal, bajo el Folio Mercantil 322088 en fecha 10 de septiembre de 2004.

**Polígono 1 con superficie de 21,772.54 metros cuadrados:**

- ❖ Plano del bien inmueble;
- ❖ Avalúo comercial expedido por la Arquitecta María Eugenia Lozano Vargas, en el que le asigna al inmueble un valor de \$9,036,000.00 (nueve millones treinta y seis mil pesos 00/100 m.n.);
- ❖ Avalúo catastral del inmueble que asciende a la cantidad de \$13,850,021.14 (trece millones ochocientos cincuenta mil veintiún pesos 14/100 m.n.), y
- ❖ Oficio número 1542 de fecha 2 de junio de 2016 signado por el Arquitecto José Francisco Ibargüengoytia Borrego, Secretario de Infraestructura de Gobierno del Estado, en el que informa que el bien inmueble no tiene valor arqueológico, histórico o artístico que sean necesario preservar, ni tampoco está ni estará destinado a un servicio público estatal o municipal;

**Polígono 2 con superficie de 8,854.35 metros cuadrados:**

- ❖ Plano del bien inmueble;
- ❖ Avalúo comercial expedido por la Arquitecta María Eugenia Lozano Vargas, en el que le asigna al inmueble un valor de \$1,417,000.00 (un millón cuatrocientos diecisiete mil pesos 00/100 m.n.);

- ❖ Avalúo catastral del inmueble que asciende a la cantidad de \$1,151,065.50 (un millón ciento cincuenta y un mil sesenta y cinco pesos 50/100 m.n.), y
- ❖ Oficio número 1544 de fecha 2 de junio de 2016 expedido por el Arquitecto José Francisco Ibargüengoytia Borrego, Secretario de Infraestructura de Gobierno del Estado, en el que informa que el bien inmueble no tiene valor arqueológico, histórico o artístico que sean necesario preservar, ni tampoco está ni estará destinado a un servicio público estatal o municipal.

### **CONSIDERANDOS**

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 133 fracción II y 143 apartado B de la Constitución Política del Estado y 33 fracción II de la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios, es facultad de la Legislatura del Estado aprobar la enajenación y gravamen de bienes inmuebles propiedad del Estado.

**SEGUNDO.** De conformidad con las constancias que obran en el expediente, se acredita que los inmuebles descritos en el Punto Sexto de la Exposición de Motivos de este instrumento legislativo identificados como polígonos 1 y 2, con superficies de 21,772.54 metros cuadrados y 8,854.35 metros cuadrados, respectivamente, forman parte del patrimonio del Gobierno del Estado de Zacatecas.

**TERCERO.** Por las razones y consideraciones jurídicas expuestas, esta Comisión Legislativa eleva a la consideración del Pleno de esta Asamblea Popular, nuestra opinión en el sentido de aprobar la autorización para que el Gobierno del Estado celebre contrato de Dación en Pago, de los inmuebles descritos en el Punto Sexto de la Exposición de Motivos de este Instrumento Legislativo con superficie de 21,772.54 metros cuadrados y 8,854.35 metros cuadrados a favor de la persona moral

“Empresazac”, Sociedad Anónima de Capital Variable, con el objeto de dar cumplimiento al Convenio Judicial y su ratificación de fecha 2 de junio de 2016.

**Por todo lo anteriormente expuesto y fundado, y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 70, 106 y 107 del Reglamento General del Poder Legislativo, es de proponerse y se propone:**

**ARTÍCULO PRIMERO.** Se autoriza al Gobierno del Estado de Zacatecas, enajenar bajo la modalidad de Dación en Pago, en favor de “Empresazac”, Sociedad Anónima de Capital Variable, los inmuebles identificados en el apartado Sexto de la Exposición de Motivos de este Decreto.

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Los gastos que se generen con motivo de la enajenación de los inmuebles materia del presente instrumento legislativo, correrán en su totalidad a cargo de la empresa denominada “Empresazac”, Sociedad Anónima de Capital Variable.

## **TRANSITORIOS**

**Artículo primero.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

**Artículo segundo.** Una vez que se lleve a cabo la enajenación de los predios identificados como polígono 1 y polígono 2 debidamente descritos en el punto sexto del presente instrumento, quedará debidamente saldado en su totalidad el adeudo que tenía Gobierno del Estado con la empresa mercantil denominada “Empresazac”, Sociedad Anónima de Capital



Variable y que corresponde al objeto del convenio y su ratificación judicial, celebrados en fecha dos de junio del presente año.

**Artículo tercero.** Remítase a la C. Juez Tercera del Ramo Civil del Distrito Judicial de la Capital, ejemplar de la autorización por parte de la Legislatura del Estado de Zacatecas, como constancia de cumplimiento del convenio de transacción judicial.

*Dictamen respecto de la Iniciativa de Decreto, para enajenar en calidad de Dación en Pago, dos inmuebles a favor de Empresazac, S.A. de C.V.*

**Así lo dictaminaron y firman los ciudadanos Diputados integrantes de la Comisión de Presupuesto y Cuenta Pública de la Honorable Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Zacatecas a diez de agosto de dos mil dieciséis.**

**COMISIÓN DE PRESUPUESTO  
Y CUENTA PÚBLICA  
PRESIDENTE**

  
DIP. RAFAEL GUTIÉRREZ MARTÍNEZ

**SECRETARIA**

  
DIP. EUGENIA FLORES HERNÁNDEZ

**SECRETARIO**

  
DIP. ALFREDO FEMAT BAÑUELOS

**SECRETARIA**

  
DIP. MARÍA GUADALUPE MEDINA PADILLA

**SECRETARIO**

  
DIP. CUAUHTÉMOC CALDERÓN GALVÁN