GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS

PERIÓDICO OFICIAL

ÓRGANO DEL GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE ZACATECAS, SON OBLIGATORIAS LAS LEYES Y DEMÁS DISPOSICIONES DEL GOBIERNO POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIÓDICO.

TOMO CXXIV Núm. 97 Zacatecas, Zac., miércoles 3 de diciembre de 2014

SUPLEMENTO

2 AL No. 97 DEL PERIODICO OFICIAL DEL GOBIERNO DEL ESTADO
CORRESPONDIENTE AL DÍA 3 DE DICIEMBRE DEL 2014

DECRETO No. 220
Se reforman y adicionan diversos ordenamientos legales del Estado de Zacatecas

LIC. MIGUEL ALEJANDRO ALONSO REYES, Gobernador del Estado de Zacatecas, a sus habitantes hago saber:

Que los DIPUTADOS SECRETARIOS de la Honorable Sexagésima Primera Legislatura del Estado, se han servido dirigirme el siguiente:

DECRETO # 220

LA HONORABLE SEXAGÉSIMA PRIMERA LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE ZACATECAS, EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA

RESULTANDO PRIMERO.- En Sesión Ordinaria del Pleno correspondiente al día 24 de abril del año 2014, se dio lectura a una Iniciativa que en ejercicio de las facultades que le confirieron los artículos 60 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 46 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; 95 fracción I, 96, 97 fracción II y 98 de nuestro Reglamento General, presentó el Diputado Iván de Santiago Beltrán.

En la misma fecha y por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva mediante memorándum número 0426, la Iniciativa de referencia fue turnada a la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para su estudio y dictamen.

RESULTANDO SEGUNDO.- El proponente justificó su iniciativa en la siguiente:

"***EXPOSICIÓN DE MOTIVOS***

Primero. *La organización de los pueblos y las sociedades desde antaño ha fortaleció (sic) su desarrollo. Papel importante ha jugado en esto la participación del Estado como rector de la convivencia y conducción hacia las causes más convenientes para la población. Esto es muestra de que una sociedad debidamente organizada obtiene ventajas para lograr mayores beneficios dentro de sus integrantes, de manera tal que la propicie la realización individual, por consiguiente también el desarrollo de las familias.*

El Estado al ser un ente público tiene como fin principal organizar, proteger y desarrollar las condiciones de estabilidad, de certeza y seguridad a la convivencia social. Entendida esta desde todos los aspectos; el ámbito económico, político, social y todo aquello que le brinde la seguridad de la integridad física, sin dejar a un lado la seguridad de contar con las condiciones necesarias de desarrollo a las familias.

Bajo este esquema, el Estado de Zacatecas no puede pensar su desarrollo sin la participación pujante de su sociedad. Y es bastante claro que el esfuerzo que pueda realizar ésta necesariamente debe estar confabulado

con la coordinación, dirección participación activa de los poderes que integran lo que conocemos como Estado.

Segundo. *Resulta preocupante que en esta tierra zacatecana aún existan restricciones a los particulares en cuanto a sus propiedades, restricciones que lejos de permitir la realización libre de sus actividades y con esto el desarrollo económico y social, frenan los propósitos y metas que permitirían el despegue de la economía del Estado.*

Me refiero concretamente a la propiedad social exclusiva de Zacatecas, al que todos conocemos como el régimen de fraccionamientos rurales, esta propiedad que surgió después de la revolución mexicana como consecuencia del reparto agrario y de la prohibición de la detención de grandes latifundios.

Una propiedad que en su momento era necesario mantener la rectoría del Estado de manera que el titular de un bien sometido a dicho régimen, debía contar con la anuencia del Estado para poder realizar cualquier acción que tuviera como finalidad la enajenación de dichos muebles. Con esa idea rectora del Estado, el Gobierno del Estado creó instancias para que en éstas se dirimieran todo tipo de controversias que se suscitarán en el régimen en comento, estableciendo una serie de procedimientos administrativos que hoy en día lejos de otorgar ventajas crean obstáculos. Sin embargo, las condiciones que dieron origen a esas restricciones en la propiedad han desaparecido. Hoy necesitamos otorgar una verdadera garantía y derecho de propiedad a los titulares que permita el desarrollo de sus familias.

Tercero. *El 23 de marzo de 2013 se creó el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas (ORETZA), cuyo objeto principal es regularizar los asentamientos humanos y predios irregulares, además de transformar el régimen de fraccionamientos rurales en propiedad privada adquiriendo el dominio pleno.*

Sin embargo, debemos fortalecer a este organismo de manera que el cambio de régimen cobre verdadero auge y desarrollo para las familias

zacatecanas, ello no podrá lograrse mientras que la Dirección de Fraccionamientos Rurales se encuentre adscrita a la Coordinación General Jurídica. Pues desde hace muchos años, antes de que existiera el ORETZA, dentro de la Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado de Zacatecas, ya establecía el cambio de régimen para obtener el dominio pleno, sin embargo, poco, por no decir nada, se ha hecho, pues la Dirección antes referida no impulsaba ni impulsa la adquisición del dominio pleno.

Cuarto. *Aprovechando que ahora se cuenta ya con un organismo exprofeso para transitar del régimen de fraccionamientos rurales a la obtención del dominio pleno, esta iniciativa propone que la Dirección de Fraccionamientos Rurales se adscriba a la ORETZA, ello permitiría que para obtener el dominio pleno no se tenga que triangular la información que posee la Dirección de Fraccionamientos Rurales, la Coordinación General Jurídica y el ORETZA. Además permitirá que el ORETZA pueda programar de manera anual las colonias o fraccionamientos del régimen de fraccionamientos rurales, con toda la información a la mano respecto de ellos, lo que otorgará el impulso para cambiar el régimen de referencia. Sin que el cambio de la adscripción represente una vulneración a los derechos adquiridos por cada uno de los trabajadores que en la Dirección de Fraccionamientos Rurales labore.*

Quinto. *Por otra parte, se menciona que con la nacida Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, en lo que se refiere a las cuestiones de vivienda no se previó la problemática que representaría la cuestión de la escrituración de la vivienda social.*

Según la información institucional, a los actuales existen pendientes de escriturar 3528 viviendas que los beneficiarios terminaron de pagar en el años 2012; se encuentran 4056 viviendas que derivan de los programas que implementó el COPROVI y que cuando concluyan también deberán ser escrituradas; más las que se acumulen con la promoción ahora de la Subsecretaría de Vivienda dependiente de la Secretaría de Infraestructura; además de ello se encuentran pendientes por escriturar del Programa de Regularización del COPROVI 81 fraccionamientos populares distribuidos en

25 municipios del Estado que representan 4132 lotes; por reversa territorial existen pendientes por escriturar 169-81-21 hectáreas distribuidos en 26 municipios; y pendientes por escriturar 964 lotes en diversos fraccionamientos distribuidos en 26 municipios.

Todas estas superficies referidas, no pueden escriturarse porque la Secretaría de Infraestructura o la Subsecretaría de Vivienda, se encuentran imposibilitados para suscribir contratos privados traslativos de dominio, toda vez que el Código Civil del Estado de Zacatecas en su artículo 1670 no le concede esa atribución, trayendo consigo la necesidad que las escrituras se formalicen a través de las Notarías Públicas, lo que representará un costo enorme para los beneficiarios de los programas de vivienda social, esto sin contar que primeramente tendrían que agotar los procedimientos referidos en el Ley del Patrimonio del Estado y sus Municipios, para que la Legislatura del Estado autorizara las enajenaciones.

En esta virtud, previendo que el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas, tiene la atribución de regularizar, de escriturar y la de otorgar contratos privados traslativos de dominio, según lo dispone el artículo 1670 del Código Civil, esta iniciativa propone la reforma de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, del Decreto que creó al ORETZA y la Ley de Patrimonio del Estado y sus Municipios, con la finalidad de que sea el ORETZA el organismo que se encargue de la escrituración de los lotes de las unidades básicas de la vivienda que la Secretaría de Infraestructura a través de la Subsecretaría de Vivienda promueve para los sectores desprotegidos de la sociedad.

Pues debemos darle una solución rápida a la problemática que viven los beneficiarios de los programas de vivienda que ya han concluido sus respectivos pagos y que con justa razón ahora reclaman la escrituración de su patrimonio familiar."

RESULTANDO TERCERO.- En Sesión Ordinaria del Pleno correspondiente al día 03 de junio del año 2014, se dio lectura a una Iniciativa que en ejercicio de las facultades que le

confirieron los artículos 60 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 46 fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; 95 fracción II, 96, 97 fracción II y 98 de nuestro Reglamento General, presentó el Gobernador del Estado, Lic. Miguel Alejandro Alonso Reyes.

En la misma fecha y por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, mediante memorándum número 0546 la Iniciativa de referencia fue turnada a la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para su estudio y dictamen.

RESULTANDO CUARTO.- El proponente justificó su iniciativa en la siguiente:

"EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La justicia social ha sido siempre una de las aspiraciones más elevadas de cualquier sociedad, y en la visión de este Gobierno, es uno de los ejes rectores que facilitan la cabal ejecución del Plan Estatal de Desarrollo 2011-2016. De tal documento rector deriva una vertiente estratégica encaminada a consolidar un sistema de gobernabilidad que promueva, respalde y preserve el desarrollo humano de los grupos sociales, preferentemente aquellos que se encuentran en condiciones de vulnerabilidad como es el caso del sector rural.

Con esa visión se propuso y fue autorizada por la anterior Legislatura del Estado, la creación de un organismo público descentralizado que tuviera como objetivo ordenar los predios que se encontraran en alguna irregularidad, o bien, aquellos que, siendo irregulares no pudieran sus propietarios ejercer sobre ellos derechos reales. Así las cosas, mediante Decreto número 568 se crea el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas (ORETZA), con la finalidad de pasar los predios de fraccionamiento rural, a través del cambio de régimen, a propiedad privada.

Posteriormente, a través del Decreto Legislativo 605, se reforman diversos ordenamientos legales para dar vigencia al organismo regularizador de la tenencia de la tierra. Tal decreto contiene entre otras, reformas al Código Civil del Estado, a efecto de transferir al nuevo organismo la potestad que ostentaba el Consejo Promotor de la Vivienda Social que faculta para

celebrar contratos privados; se reforma asimismo, la Ley de Fraccionamientos Rurales de la Entidad, para modificar el procedimiento para la obtención del dominio pleno a favor del fraccionista; se otorgan al organismo recién creado, facultades que de conformidad con la vigente Ley Orgánica de la Administración Pública competen a la esfera de atribuciones de la Secretaría de Infraestructura; y de igual manera, en disposiciones transitorias, el decreto en comento prevé la transferencia al ORETZA, de recursos humanos y del patrimonio del Consejo Promotor de la Vivienda Popular.

No obstante que las reformas en cuestión implican un evidente menoscabo a nuestro régimen constitucional y de legalidad, dado que ocasiona un vacío legal en el procedimiento de adjudicación de bienes tutelados por el Estado y aunado a que por otra parte, algunos textos reformados, así como el apartado transitorio del decreto en comento trasgreden lo establecido por la Ley Orgánica de la Administración Pública, el Gobernador del Estado, promulgó y ordenó publicar en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, el decreto de reformas a diversos ordenamientos legales para dar vigencia al organismo regularizador de la tenencia de la tierra (ORETZA). Ello, para lograr un beneficio social que se reflejara en el medio rural, legitimando el derecho del fraccionista sobre el patrimonio que ha trabajado como sustento de su familia.

Sin embargo, todo lo anterior no es obstáculo para que por medio de esta iniciativa, se restablezca el orden y la armonía funcional del marco jurídico que regula las relaciones entre los diversos órganos del poder público.

Resulta trascendente regresar en lo posible, al equilibrio normativo que en su origen han previsto los ordenamientos que toca el decreto 605, cuyos contenidos hasta antes de la infortunada reforma del decreto mencionado, contemplaban con amplitud y meridiana claridad, las diversas etapas y procedimientos para transitar la nueva estructura organizacional de la administración pública estatal, así como la obtención del dominio pleno en predios de fraccionamientos rurales.

La presente iniciativa propone delimitar atribuciones entre la Secretaría de Infraestructura y el organismo regularizador de la tenencia de la tierra, reorientando la función primordial de este último, para que exista correlación entre sus objetivos estratégicos y el ordenamiento que le crea.

Igualmente la propuesta modifica a la Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado, por ser el ordenamiento que tiene como finalidad regular los procedimientos administrativos promovidos por los particulares y que se generan con motivo de la tenencia de la tierra, dando legalidad a los actos que promueven los fraccionistas. En ese tenor, la presente iniciativa perfecciona las formas de notificar los actos administrativos que deriven de la aplicación de la Ley de Fraccionamientos Rurales, con la finalidad de dar mayor certeza a las partes involucradas en los procedimientos señalados en la misma ley.

Además en el Título IV, se contemplan supuestos de interrupción y suspensión del procedimiento que contravienen los principios del régimen, por lo tanto, resulta necesario derogar el Capítulo VI, toda vez que la aplicación de dichas figuras procesales que en el mismo se contemplan, provoca que los trámites administrativos se vuelvan interminables, virtud a que los interesados en un procedimiento no pueden transmitir derechos que derivado de la esencia del régimen son personalísimos, pretender lo contrario, sería equiparar el régimen de Fraccionamientos Rurales a la propiedad sujeta a leyes civiles.

Asimismo, derivado de que a la Dirección de Fraccionamientos Rurales del Estado solamente le corresponde determinar respecto de la tenencia de la tierra de los inmuebles sujetos a tal régimen, resulta indispensable que los procedimientos administrativos de reconocimiento de derechos sucesorios, se desarrollen únicamente en dos secciones a saber, la primera, denominada de "sucesión e inventario" y la segunda denominada "de partición", lo anterior, en virtud de que la Dirección carece de competencia

para pronunciarse respecto de los frutos que deriven de la tenencia de la tierra.

De igual manera, se modifican algunas de las causas para declarar vacancias dentro del régimen, como son que ante el fallecimiento del fraccionista, los bienes cuya concesión le fue otorgada deben declararse vacantes, es decir, regresan de manera automática al patrimonio del Estado, quien lo tiene bajo su potestad y disposición para una nueva adjudicación a quien acredite la preferencia para ello, puesto que la esencia del régimen de fraccionamientos presupone que los bienes sujetos al mismo son propiedad del Estado y los particulares gozan únicamente del usufructo de los mismos. Asimismo, se precisa el medio idóneo para tener por acreditado el uso indebido del inmueble cuya concesión se otorgó, puesto que es competencia de una autoridad diversa determinar las causas que contempla esta hipótesis.

Se adiciona la facultad de oficio para decretar la nulidad de un procedimiento a fin de evitar controversias interminables entre fraccionistas y se propone ordenar la realización de un levantamiento topográfico en los procedimientos de restitución de tierras a fin de dar certeza jurídica sobre la identidad del inmueble en conflicto.

También resulta inaplazable regresar al orden jurídico, incluyendo en el texto del artículo 1670 del Código Civil, la facultad del Consejo Promotor de la Vivienda Popular para emitir contratos privados, a efecto de que tal organismo actualmente en proceso de liquidación, pueda finiquitar las obligaciones contraídas y que se encuentran pendientes de entregar, evitando generar incertidumbre jurídica a los beneficiarios de los programas de vivienda social que implementó el referido ente."

RESULTANDO QUINTO.- En Sesión Ordinaria del Pleno correspondiente al día 19 de junio del año 2014, se dio lectura a una Iniciativa que en ejercicio de las facultades que les confieren los artículos 60 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 46 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; 95 fracción I, 96, 97 fracción II y 98 de nuestro Reglamento General, presentaron los Diputados Iván de Santiago Beltrán, María Guadalupe Medina Padilla, Alfredo Femat Bañuelos, César Augusto Deras Almodova, Cuauhtémoc Calderón Galván, Juan Carlos Regis Adame, Eugenia Flores Hernández, Rafael Flores Mendoza y Gilberto Zamora Salas.

En la misma fecha y por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, mediante memorándum número 0590 la Iniciativa de referencia fue turnada a la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para su estudio y dictamen.

RESULTANDO SEXTO.- Los proponentes sustentaron su iniciativa en la siguiente:

"EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Revolución Mexicana de principios del siglo XX —de profundo origen agrarista— trajo consigo conquistas sociales y políticas de carácter toral para el medio rural, entre las cuales destaca la creación del artículo 27 en la Constitución de 1917[1], precedente importantísimo para dar paso a un marco legal en favor del sector campesino en nuestro país.

En ese sentido, uno de los mayores logros pos revolucionarios fue el reparto de tierras, con el que se consolidaron formas de tenencia de la tierra en nuestro país, como lo es el ejido, un régimen colectivo de propiedad; ahora bien, particularmente en nuestro Estado, se creó un régimen de propiedad similar, aunque con características propias, denominado Fraccionamientos Rurales, en el que sus titulares se encuentran limitados para disponer de manera libre de su patrimonio.

[1] Herrera Tapia, Francisco. *"Enfoques y políticas de desarrollo rural en México: Una revisión de su construcción institucional"*, Revista: Gestión y Política Pública, vol. XXII, núm. 1, 2013, Centro de Investigación y Docencia Económicas, A.C, México, pág. 137.http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=13325600004

Fue hasta 1995 que en la Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado de Zacatecas, se estableció, que los posesionarios de este tipo de propiedad, adquirieran el dominio pleno de sus tierras a través de un procedimiento ante la Dirección de Fraccionamientos Rurales dependiente de la Coordinación General Jurídica, el cual, a casi veinte años de que se estableció, no ha dado los resultados esperados y ni siquiera se ha tenido un avance considerable, puesto que el régimen aún subsiste y se traduce en cerca de 50 mil familias que lo poseen a lo largo y ancho de nuestro Estado.

Sin embargo, en su segundo informe de gobierno, el Ejecutivo del Estado, manifestó la voluntad de posibilitar verdaderamente la adquisición del dominio pleno, vislumbrando la extinción de este peculiar régimen, lo que derivó en que el 23 de marzo de 2013 se creara al Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas, ORETZA, pensando en brindar certeza jurídica, no sólo a quienes detentan un bien inmueble de fraccionamiento rural sino también a quienes tienen asentada su propiedad de manera irregular. Es decir, se creó dicho Organismo Público Descentralizado para atender de manera directa y exclusiva estas dos problemáticas, en beneficio de las familias zacatecanas que habitan en áreas con esas características.

Lo cual, es una acción que demuestra la visión del Gobierno Estatal en cuanto a las políticas públicas que implementa respecto de los sectores más necesitados. Labor, que debe seguir fortaleciéndose en miras de que en un mediano plazo pueda ser tangible la regularización de predios irregulares y por supuesto, la extinción del régimen de fraccionamientos.

Al respecto, como es sabido por todos Ustedes, en las últimas semanas se han presentado ante esta Soberanía Popular diversas iniciativas en relación al descrito régimen, entre las cuales asombran propuestas que se traducen en un evidente detrimento de las funciones que tiene el mencionado Organismo para la consecución del objeto primordial para el que fue creado.

En ese tenor, la presente iniciativa se sustenta en que la existencia del ORETZA, no es resultado de una mera ocurrencia, al contrario, es producto

de la transformación y modernización de la Administración Pública, tanto estatal como federal y como tal, debe fortalecerse; por lo que reformamos el Decreto de su creación, ampliando sus facultades con la finalidad de que dicho Organismo cumpla a cabalidad con su objeto, además de permitirle signar convenios con personas físicas o morales en tratándose de regularización de asentamientos irregulares.

Asimismo, en la Ley de Fraccionamientos Rurales se reforman y adicionan diversas disposiciones para que la obtención del dominio pleno no se traduzca en un procedimiento largo y tortuoso, que impacte además en la economía de los fraccionistas, sino que sea un procedimiento administrativo que deje de lado los tan tediosos trámites burocráticos, pretendiendo con esto, que este trámite sea realizado de manera grupal, es decir, por cada fraccionamiento y no por cada fraccionista.

Es entonces que, se conjuga el que pueda hacerse el cambio de régimen obteniendo la escritura privada que acredita la propiedad, a través del Organismo en comento, mismo que habrá de realizar los trabajos técnicos y de certificación que se requieren para tal procedimiento.
Del mismo modo, se prevé que el acuerdo que resulte de dichos trabajos de certificación, deberá ser aprobado por las dos terceras partes de la Asamblea, para lo cual se establece, también, un recurso sin efectos generales denominado de la reclamación para que quienes se encuentren en desacuerdo puedan impugnar el acuerdo, pero únicamente en cuanto a medidas y colindancias o superficie de su tierra.

Por último, en la Ley del Patrimonio del Estado y sus Municipios, se adiciona un párrafo a su artículo 2 con la finalidad de que los bienes inmuebles que estén contemplados en los programas que implemente el ORETZA, sean de asentamientos irregulares o de fraccionamientos rurales, sean exceptuados del trámite de autorización de la Legislatura del Estado, esto, en virtud de que ya están destinados a un fin y no hay duda en ese sentido."

RESULTANDO SÉPTIMO.- Considerando que las iniciativas tienen conexidad y por cuestiones de economía procesal, con fundamento en lo previsto en el artículo 56 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado, la Comisión que dictaminó, se avocó al análisis conjunto de los citados instrumentos legislativos.

CONSIDERANDO PRIMERO.- Una de las grandes conquistas sociales y políticas de la Revolución Mexicana y principalmente del triunfo de la corriente constitucionalista, fue la relacionada con el reparto agrario y la tenencia de la tierra, principio que se plasmó en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, promulgada el 5 de febrero de 1917.

A la par de estas conquistas sociales Zacatecas fue pionero en el fraccionamiento de los latifundios, constituyendo los denominados fraccionamientos rurales, forma *sui géneris* y única en el país de propiedad que subsiste hasta nuestros días. No obstante las bondades de dicho régimen de propiedad, los fraccionamientos rurales en la actualidad más que ser benéficos para el desarrollo social y económico de la entidad, representan un dique que limita el crecimiento sostenido de Zacatecas.

El primer esfuerzo gubernamental para extinguir este régimen de propiedad, fue otorgarle atribuciones a la Dirección de Fraccionamientos para coadyuvar en el cambio al dominio pleno. Ya posteriormente, en el mes de marzo del año próximo pasado se publicó el Decreto Número 568 en el cual, en primer término, se establecen las bases de regularización y cambio de dominio pleno de los inmuebles sujetos al régimen de fraccionamientos rurales y en un segundo plano, se crea el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas (ORETZA).

Sin embargo, con el propósito de actualizar las disposiciones de este cuerpo normativo, se aprobó el Decreto Número 605 en el que se reformaron diversos ordenamientos legales, en materia de regularización de la tenencia de la tierra. Dada esta situación, surge la necesidad de fortalecer el sistema jurídico en la materia, con el ánimo de asegurar plenamente la esencia de las funciones de dicho organismo, así como las demás entidades relacionadas con la materia.

VII. Proponer las medidas necesarias para el mejoramiento urbano de las zonas marginadas;

VIII. ...

IX. Elaborar en coordinación con las instancias correspondientes **los programas** de **mejoramiento y vivienda**;

X. a la XXXI.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Se adiciona la fracción XV al artículo **2**; se adiciona la fracción IV al artículo **78**; se reforma la fracción I del artículo **103**; se reforman el proemio y las fracciones I y II y se deroga la fracción III del artículo **107**; se deroga el artículo **108**; se reforma la fracción V del artículo **112**; se reforma el proemio del artículo **134**; se reforma el párrafo primero del artículo **135**; se reforma la fracción V del artículo **136**; se reforma el párrafo primero del artículo **137**; se adiciona al Título Sexto un Capítulo II-Bis denominado "Del procedimiento administrativo de división de las zonas de uso común" con los artículos **141 Bis** y **141 Ter**; se adiciona el párrafo segundo al artículo **142**; se reforma el primer y se adiciona un segundo párrafo al artículo **143**; se reforma el artículo **144**, se adiciona el artículo **144 Bis**; se reforma el artículo **146**; se adicionan los artículos **146 Bis**, **146 Ter**, **146 Quáter**, **146 Quinquies**, **146 Sexies** y **146 Septies**; se reforma el artículo **153**; se adiciona el artículo **153 Bis** y se adiciona un párrafo segundo al artículo **161** de la **Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado de Zacatecas**, para quedar como sigue:

Artículo 2.-...

I. a la XIV;

XV. ***Organismo Regularizador:*** **al Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas.**

Artículo 78.- ...

I. a la III.

IV. Si la suspensión del procedimiento tarda más de 180 días, la Dirección resolverá tener por no interpuesta la acción planteada y en consecuencia mandar al archivo definitivo el expediente.

Artículo 103.- ...

I. Acta de defunción del autor de la sucesión, de no ser ésto posible, **la sentencia** que **declare** la **presunción de** muerte de **un ausente**;

II. a la VII.

Artículo 107.- El procedimiento de sucesión de derechos se desarrollará en **dos** secciones a saber:

I. Sección primera, denominada "De Sucesión e inventario", que contendrá la denuncia, las citaciones y convocatorias, reconocimiento de derechos hereditarios y designación de albacea, resoluciones sobre validez del testamento, capacidad para heredar y preferencia de derechos, así como el inventario de los inmuebles de los cuales es titular el De Cujus. **La impugnación de una designación de sucesores se realizará en vía incidental**;

II. Sección Segunda, denominada "De **Partición**", que contendrá **el proyecto de partición de los bienes, los incidentes conexos, los convenios, resoluciones** y **aplicación de los bienes**;

III. ***Se deroga.***

Artículo 108.- ***Se deroga.***

Artículo 112.- ...

I. a la IV.

V. **La existencia de resolución judicial ejecutoriada, por medio de la cual se acredite que el fraccionista sembró, cultivó o cosechó** estupefacientes o psicotrópicos, o **haya permitido** que otro **llevara a cabo tales hechos** en el **inmueble del cual es titular**;

VI. a la VII.

Artículo 134.- La nulidad de un procedimiento administrativo del que derive **una declaratoria de adjudicación** se **interpondrá ante** la Dirección, y procederá la instauración del mismo en los siguientes casos:

I. a la V.

Artículo 135.- El procedimiento administrativo señalado en el artículo anterior sólo podrá ser instado por quien acredite tener un interés legítimo **o de oficio por la misma Dirección**, dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que tuvo conocimiento de la expedición del título.

...

I. a la V.

...

Artículo 136.- ...

I. a la IV.

V. Las pruebas que ofrezca, **dentro de las que no serán admisibles la confesional y declaración de parte, en consideración a que la naturaleza de estas pruebas contraviene con la esencia del trámite administrativo, tomando en cuenta que éste no se equipara a una contienda entre particulares, por lo que no es concebible que el adjudicatario esté en aptitud legal de confesar o declarar hechos exclusivos de la autoridad; asimismo la prueba testimonial, ya que la materia del procedimiento de nulidad es derivada de un acto de autoridad, situación que no sería posible deducir a través del dicho de testigos**.

...

Artículo 137.- Admitido el procedimiento administrativo, deberá notificarse el mismo de manera personal al adjudicatario que tenga un derecho incompatible con la pretensión del promovente en el domicilio que éste proporcione en su escrito inicial, a efecto de que dentro del término de diez días hábiles comparezca a deducir lo que a sus intereses convenga, ofreciendo las pruebas que estime oportunas para acreditar sus manifestaciones, **dentro de las que serán aplicables las reglas contenidas en la fracción V del artículo anterior**.

...

...

CAPÍTULO II-BIS

Del procedimiento administrativo de división de las zonas de uso común

Artículo 141 Bis.- Las zonas de uso común podrán dividirse a petición por escrito de cualquiera de los adjudicatarios, acompañando los documentos siguientes:

*I. **Original que acredite al solicitante como adjudicatario de un derecho de la zona comunal;***

*II. **Padrón de adjudicatarios autorizado por la Dirección. El padrón deberá contener nombre y domicilio del titular del derecho. En caso de ausencia***

o fallecimiento de aquél, se deberá señalar los datos de quien lo representa;

III. Proyecto de división que se propone; y

IV. Opinión favorable de cambio de uso de suelo emitida por las autoridades del fuero federal, estatal o municipal.

Artículo 141 Ter.- La Dirección admitirá a trámite la solicitud, ordenando notificar con el proyecto de división a los adjudicatarios, para que en el término de treinta días comparezcan ante la Dirección a manifestar lo que a su derecho convenga, y fijará fecha para la realización de la Asamblea, que será presidida por el Director o persona designada para tal efecto.

El proyecto de división referido en el párrafo anterior deberá considerar los asentamientos ahí existentes y será certificado y aprobado por el Organismo Regularizador, quien lo presentará en la Asamblea respectiva para su aprobación.

Realizada la Asamblea y si existe consenso de las dos terceras partes de los adjudicatarios, la división se decretará sin más trámite de acuerdo a la propuesta de división.

De no aprobarse el proyecto, se suspenderá la Asamblea y se les requerirá para que dentro de un término de treinta días presenten un nuevo proyecto de división, el cual deberá ser certificado y aprobado por el Organismo Regularizador y atenderá los planteamientos hechos en la Asamblea.

Si el segundo proyecto no cumple con la aprobación calificada de la Asamblea, la Dirección pondrá fin al procedimiento administrativo de conformidad con el artículo 81 de la presente Ley.

Artículo 142.- ...

En aquellos casos en que no se cuente con título definitivo, y se esté desahogando algún procedimiento ante la Dirección, una vez concluido el mismo, a petición del interesado se llevará a cabo el procedimiento de cambio de régimen con la sola resolución de adjudicación. De igual forma, por lo que respecta a reservas territoriales, la resolución que se emita, tendrá validez para los mismos efectos.

Artículo 143.- Los fraccionistas o adjudicatarios, **de acuerdo a sus intereses, podrán iniciar el procedimiento para** adquirir el dominio pleno de sus tierras, **obteniendo** escritura **pública o** privada que acredite su propiedad.

La escritura privada se obtendrá a través del Organismo Regularizador o del organismo facultado para ello, en calidad de autorizado del Poder Ejecutivo.

Artículo 144.- El procedimiento de cambio de régimen **a través del dominio pleno,** deberá ser instaurado por el titular del predio o su representante legalmente acreditado.

Artículo 144 Bis.- Toda persona interesada en realizar el cambio de régimen de propiedad deberá reunir los siguientes requisitos:

I. Poseer título definitivo expedido por el titular del Poder Ejecutivo del Estado, o resolución de adjudicación de la Dirección;

II. Que el documento se encuentre debidamente inscrito ante el Registro Público de la propiedad;

III. Anexar plano de localización del terreno o lote certificado por el organismo regularizador;

IV. Estar al corriente del pago del impuesto predial; y

V. No existir ningún litigio pendiente de resolver respecto del predio del que se solicite el cambio de régimen.

El Organismo Regularizador realizará a petición de la Dirección, los trabajos técnicos y de certificación que se requieran para el procedimiento del dominio pleno.

Artículo 146.- El trámite se iniciará con la solicitud presentada ante la Dirección a la que anexarán los documentos que acrediten los requisitos señalados en el artículo anterior.

Artículo 146 Bis.- La solicitud deberá contener lo siguiente:

I. Indicación del número de lote, nombre del fraccionamiento donde se ubica, superficie y localización, así como clase de tierra de que se trate;

II. La declaración expresa de la voluntad del fraccionista de obtener del Poder Ejecutivo del Estado el dominio pleno sobre el lote; y

III. La designación de la Notaría Pública ante la que se realizará la protocolización respectiva, el Organismo Regularizador o ante aquél facultado para emitir las escrituras privadas.

Artículo 146 Ter.- A la recepción de la solicitud recaerá un acuerdo en el que se radicará el procedimiento, registrándose en el libro de gobierno correspondiente, ordenándose levantamiento topográfico del lote cuyo cambio de régimen se solicita. Asimismo, se ordenará publicar en el Periódico Oficial, por una sola vez el aviso de inicio del procedimiento, para que aquellos que tengan interés legal en oponerse al trámite lo hagan por escrito dentro de los diez días siguientes a la publicación. La oposición que se haga al trámite de cambio de régimen, se resolverá conforme a las reglas que para la oposición en el procedimiento administrativo de vacancia se estipulan en esta Ley.

Artículo 146 Quáter.- Una vez exhibida por los interesados la publicación señalada en el artículo anterior, de oficio, el Director levantará el cómputo respecto del término para la presentación de cualquier oposición.

Artículo 146 Quinquies.- Transcurrido este término sin existir oposición alguna, de oficio se citará a los interesados para oír resolución, la que se dictará dentro de un término no mayor de quince días.

Artículo 146 Sexies.- Una vez resuelto el procedimiento, el titular del Poder Ejecutivo del Estado autorizará el dominio pleno mediante el acuerdo respectivo.

Artículo 146 Septies.- Autorizado el cambio de régimen la Dirección remitirá el expediente respectivo a la Notaría Pública que corresponda para efectos de la protocolización, o en caso de así solicitarlo, al Organismo Regularizador para que expida la escritura privada.

Artículo 153.- La resolución que **autoriza** el **cambio** de **régimen, se remitirá** al **Registro Público** de la **Propiedad para los trámites correspondientes.**

Artículo 153 Bis.- El propietario deberá pagar derechos e impuestos que se deriven de la expedición de la escritura correspondiente, además de cubrir los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

Artículo 161.- ...

Además, se ordenará el desahogo de un levantamiento topográfico a fin de identificar la superficie materia del procedimiento.

ARTÍCULO TERCERO.- Se reforma el párrafo primero y se adiciona un párrafo cuarto al artículo **2** de la **Ley del Patrimonio del Estado y Municipios de Zacatecas**, para quedar como sigue:

Artículo 2.- La regulación a que se refiere el artículo anterior comprende tanto los bienes muebles como los bienes inmuebles que conformen sus respectivos patrimonios. **En tratándose de los bienes sujetos al régimen de fraccionamientos rurales, se estará a lo que establece la propia Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado de Zacatecas.**

...

...

Cuando se trate de inmuebles sobre los que se implementen programas de vivienda, el Poder Ejecutivo del Estado podrá titularlos en favor de los beneficiarios, exceptuando las disposiciones que prevé la presente Ley.

ARTÍCULO CUARTO.- Se reforma el párrafo segundo del artículo **1670** del **Código Civil del Estado de Zacatecas**, para quedar como sigue:

Artículo 1670.- ...

Sin embargo cuando se trate de operaciones o contratos otorgados por la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra, **por el Consejo Promotor de la Vivienda Popular en liquidación**, por el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas **o por la Secretaría de Administración**, podrán hacerse constar en documento privado celebrado ante dos testigos, que contenga además, la constancia a que se refiere el artículo 2475, fracción III de este Código.

ARTÍCULO QUINTO.- Se reforma el párrafo segundo del artículo **443** del **Código Urbano del Estado de Zacatecas**, para quedar como sigue:

Artículo 443.- ...

La instancia encargada de ejecutar programas de regularización de la tenencia de la tierra será el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas **o aquél que el titular del Poder Ejecutivo del Estado faculte para ello**.

ARTÍCULO SEXTO.- Se reforma la denominación del Capítulo II; se reforma el párrafo primero y se adiciona un segundo al artículo **4**; se reforman los artículos **6** y **7**; se reforman las fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII y XIV del artículo **11**; se reforma la fracción II del artículo **12**; se reforma la fracción VII del artículo **14**, y se reforman las fracciones VII y XIII y se deroga la fracción XII del artículo **18**, todos del **Decreto 568 que Establece las Bases de Regularización y Cambio al Dominio Pleno de los Inmuebles Sujetos al Régimen de Fraccionamientos Rurales y crea al Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas**, para quedar como sigue:

CAPÍTULO II

De la Certificación de los predios de fraccionamientos rurales

Artículo 4.- Realizados los trabajos técnicos por el ORETZA, **la certificación del plano** de **localización del terreno o lote, se entregará a** la Dirección **para que concluya** con el **procedimiento, y una vez autorizado el dominio pleno, el organismo regularizador expedirá la correspondiente escritura con la cual se dará el cambio** de **régimen del fraccionamiento rural a** la **propiedad privada.**

El ORETZA escriturará solamente aquellos predios que sean regularizados a través de programas que el propio organismo regularizador lleve a cabo.

Artículo 6.- La **certificación de los inmuebles del régimen de fraccionamientos rurales, se realizarán a petición de la** Dirección, **acompañando** a **la solicitud en copia debidamente certificada,** la información de los registros, títulos y planos existentes en sus archivos, **por colonias** o **fraccionamientos, así como aquella que se considere necesaria para que el** ORETZA **lleve a cabo los trabajos técnicos.**

Artículo 7.- Las escrituras mediante las cuales se realice el cambio de régimen de fraccionamientos rurales, se turnarán a la Dirección de Catastro y Registro Público de la Propiedad para su registro en la sección de escrituras privadas. **A su vez, se cancelará** la **correspondiente** inscripción en la sección del régimen de fraccionamientos rurales.

Artículo 11.- ...

I. **Diseñar e implementar programas** para **cambiar a propiedad privada los predios bajo el régimen** de **fraccionamientos rurales;**

II. **Emitir lineamientos para la regularización** de **la tenencia de la tierra bajo el régimen de fraccionamiento rural;**

III. **Coordinarse con las instancias de** los **distintos órdenes** de **gobierno, así como con** los **sectores social y privado para el cumplimiento de su objeto;**

IV. **Desarrollar programas de certificación** y **delimitación de inmuebles;**

V. **Coadyuvar** en la **promoción** y **observancia** de **los planes** de **desarrollo urbano, así como en las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de suelo;**

VI. **Implementar programas** de regularización de **la tenencia de la tierra en los ámbitos urbano y rural;**

VII. **Expedir documentos privados traslativos de dominio, cuyo origen sea el ejercicio de las acciones** de regularización **de tenencia** de la **tierra urbana** y rural, **cumpliendo al respecto, con los deberes de escrituración, protocolo y registro que se aprueben por la Junta de Gobierno;**

VIII. **Administrar y ejercer actos** de dominio **sobre su patrimonio para el cumplimiento** de **sus fines;**

IX. **Observar los procedimientos en materia de licitaciones para la adquisición de bienes** y **servicios que se determinen en las disposiciones**

legales aplicables, garantizando el control y fiscalización de los recursos públicos;

X. **Gestionar créditos** para el **cumplimiento** de **sus fines;**

XI. **Establecer cuotas por los servicios que presta;**

XII. **Celebrar cualquier tipo de actos necesarios para el cumplimiento de sus fines;**

XIII. **Crear inventario** de **bienes inmuebles en proceso de regularización** y **administrarlo;** y

XIV. Las demás que **le** señalen **las** disposiciones jurídicas aplicables.

Artículo 12.- ...

I....

II. **Dirección** General.

Artículo 14.- ...

I.a la VI;

VII.Titular de la **Secretaría de la Función Pública**.

Artículo 18.- ...

I.a la VI.

VII.Tramitar, **previa autorización de la Junta de Gobierno,** créditos a favor del ORETZA;

VIII. a la XI.

XII. **Se deroga.**

XIII. Las demás que **le confiera** la Junta de Gobierno y otras disposiciones aplicables.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

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

Segundo.- Dentro de los 60 días siguientes a la entrada en vigor del presente Decreto, se deberán modificar las disposiciones internas que rigen el organismo, a efecto de adecuarse a la presente reforma.

Tercero.- Se abroga el Decreto 605, por el que se reforman diversos ordenamientos legales para dar vigencia al Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas, publicado en Suplemento 2 al No. 40 del Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado, correspondiente al día 18 de mayo de 2013. Y se derogan todas las disposiciones que se opongan al presente Decreto.

Cuarto.- Los procedimientos de regularización que hayan sido instaurados previo a la publicación de la presente reforma, se desahogarán y resolverán de conformidad con la Ley de Fraccionamientos Rurales, sin ordenarse la expedición del título, por lo que al momento de certificar la zona a la que pertenezca el inmueble e inicie el proceso de obtención del dominio pleno, el acuerdo de adjudicación servirá para acreditar el derecho que le asiste al interesado. Por tanto se remitirá el acuerdo al Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra para que expida la escritura privada correspondiente.