

DECRETO # 322



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

RESULTANDO PRIMERO.- En fecha 09 de enero del año en 2026, se recibió en la Oficialía de Partes de esta Asamblea Popular Iniciativa de Decreto que presentaron los CC. PRESIDENTE MUNICIPAL, SÍNDICA Y SECRETARIO DE GOBIERNO DEL H. AYUNTAMIENTO 2024-2027, DEL MUNICIPIO DE CUAUHEMOC, ZACATECAS, con fundamento en los artículos 60, fracción IV y 128 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 100 fracción V de la Ley Orgánica del Municipio del Estado de Zacatecas; y 49, 50 fracción IV, 52 y 54 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas, sometemos a la consideración de esta Soberanía Popular, la presente Iniciativa PARA AUTORIZAR AL HONORABLE AYUNTAMIENTO DE CUAUHTÉMOC, ZACATECAS, ENAJENAR EN CALIDAD DE DONACIÓN UN INMUEBLE EN FAVOR DE GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS POR CONDUCTO DE LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL, PARA EFECTO DE LA IMPLEMENTACION DE LA REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA Y



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

OTORGAR CERTEZA JURÍDICA A TRAVÉS DE LA EMISIÓN DE LA ESCRITURA DE PROPIEDAD A LOS BENEFICIARIOS DE LOS FRACCIONAMIENTOS SAN PEDRO I, SAN PEDRO II Y SAN PEDRO III, DEL MUNICIPIO DE CUAUHTEMOC, ZACATECAS. lo anterior bajo la siguiente fundamentación y motivación:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Primero. - Uno de los compromisos primordiales de la presente administración municipal es atender en coordinación con el Gobierno del Estado la problemática imperante de los asentamientos humanos de carácter irregular que se encuentran inmersos en el municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas, como es el caso, de una propiedad municipal adquirida en el año de 1996, y dentro de la cual se encuentran constituidos tres fraccionamientos denominados San Pedro I, San Pedro II y San Pedro III, a cuyas familias se pretende brindar certeza jurídica sobre su patrimonio adquirido, ya que por más de veinte años no ha sido realizada la gestión de regularización por quienes en su momento tuvieron la obligación y atribución de llevarlo a cabo. Ya que actualmente en los fraccionamientos se encuentran totalmente poblados y forman parte de la zona urbana de la cabecera municipal, regularización que es necesaria e indispensable como parte del ordenamiento territorial de este municipio. Cabe señalar que la propiedad municipal se encuentra dentro del Plan de Desarrollo Municipal de Cuauhtémoc, Zacatecas con lo cual, para este Gobierno Municipal, es prioridad garantizar el acceso a mejores servicios públicos, fortaleciendo la cultura de contribución al municipio capacitación y promoviendo la participación activa de la comunidad conforme a la política social municipal en materia de propiedad a través de la regularización.

Segundo. - Lo anterior en virtud a que el patrimonio municipal de referencia fue destinado para satisfacer las necesidades de las familias de este municipio para contar con un patrimonio y espacio para la edificación de su vivienda, el L.C.P. y A.P. Francisco Javier Arcos Ruíz, Presidente Municipal de Cuauhtémoc, Zacatecas,



En el ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 128, párrafo primero, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 2 fracción X y 80 fracción XXXII De la Ley Orgánica del Municipio del Estado de Zacatecas; 9 y 41 del Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas; 6 fracciones II, XIV, XVII, principalmente 17 fracción II del Reglamento Interior del Ayuntamiento del Municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas; además de los artículos 2, 3 fracciones VII y

II, fracciones III y XXX del Reglamento Interior de la Administración Pública del Municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas, sometió a la consideración del Pleno del H. Ayuntamiento, en Sesión de Cabildo Ordinaria número décimo novena, celebrada en fecha veintiocho de agosto de dos mil veinticinco, para discusión y en su caso aprobación del punto de Acuerdo marcado con el número seis que refiere la solicitud de desincorporación de un bien inmueble propiedad del H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, Zacatecas, con superficie de **37,810.55** metros cuadrados, para efecto de donarlo a Gobierno del Estado de Zacatecas, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial, considerando que existen Asentamientos Humanos con el carácter Irregular específicamente en el Fraccionamientos San Pedro I, San Pedro II y San Pedro III, inmersos dentro de una poligonal propiedad del Ayuntamiento Municipal, con el objetivo primordial de que por su conducto y con las atribuciones que le confiere la Constitución del Estado, las establecidas en la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado, así como el Reglamento de la Propia Secretaría, proceda al otorgamiento de la certeza jurídica a través de la implementación de la Regularización de la Tenencia de la Tierra en favor de las familias beneficiarias del citado fraccionamiento. Quedando autorizado por unanimidad de votos para proceder a realizar el trámite de la desincorporación del citado bien inmueble.

Tercero.- El bien inmueble que se pretende enajenar en donación se encuentra ubicado entre las calles Zacatecas y camino Real, mismo que forma parte del inventario municipal de bienes inmuebles del Municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas, tiene las siguientes medidas y colindancias: **AL NORTE** en tres líneas la primera mide: 138.24 metros, la segunda mide 30.75 metros y la tercera mide 70.00 metros, colindan con propiedad del municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas; **AL ESTE** en tres líneas la primera mide: 15.00 metros; la segunda mide: 80.46 colindan con



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas; la tercera mide 110.00 metros, colinda con camino Real; **AL SUR** mide: 237.10 metros colinda con propiedad de los señores Pedro Robles y José Hernández; **AL OESTE** mide 180.00 metros colinda con propiedad privada de la señora Alma Rosario Cardona Saucedo; inmueble que forma parte de una superficie total de **7-00-00. Has.**, conocida como fracción de un

tercio de un predio rustico ubicado en el punto denominado "**La Gavia**", perteneciente a San Pedro Piedra Gorda, Zacatecas, propiedad que acredita el H. Ayuntamiento con el Decreto de Expropiación de fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa y dos, que suscribe el Gobernador del Estado de Zacatecas, Licenciado Pedro de León Sánchez, y el Secretario General de Gobierno Licenciado Rogelio Hernández Quintero, donde se hace constar el que se expropio terreno a la ciudadana Alma Rosario Cardona Saucedo, y como comprador el H. Ayuntamiento Constitucional de Cuauhtémoc, Zacatecas, a través del Presidente y Sindico Municipales, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Ojocaliente, Zacatecas, bajo el número 3, del volumen 1, folio 3, libro primero, sección quinta de fecha 02 de mayo de 1996.

Cuarto. - Por lo anteriormente expuesto solicitamos atentamente al Pleno de esa Asamblea Popular autorice al municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas, enajenar en calidad de Donación el bien inmueble mencionado con anterioridad de acuerdo con lo previsto por los artículos 63, 64, 65 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Quinto. - Los documentos oficiales que dan soporte a lo referido en el párrafo inmediato anterior son los siguientes:

I.-Copia certificada del Decreto de Expropiación, de fecha veintitrés de julio de mil novecientos noventa y dos, que suscribe el Gobernador del Estado de Zacatecas, Licenciado Pedro de León Sánchez, y el Secretario General de Gobierno Licenciado Rogelio Hernández Quintero, donde se hace constar el decreto de expropiación que celebraron como vendedora la señora Alma Rosario Cardona Saucedo, y como comprador el H.



Ayuntamiento Constitucional de Cuauhtémoc, Zacatecas, a través del Presidente y Sindico Municipales, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Ojocaliente, Zacatecas, bajo el número 3, del volumen 1, folio 3, libro primero, sección

H. LEGISLATURA DEL ESTADO
Quinta de fecha 02 de mayo de 1996.

II.- Certificado de Libertad de Gravamen número 165778, expedido por la Oficial del Registro Público la Propiedad y el Comercio del Distrito Judicial de Ojocaliente, Zacatecas, de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinticinco. Con el que se acredita que dicho inmueble se encuentra libre de todo gravamen.

III.- Plano topográfico de la superficie a desincorporar del levantamiento físico del inmueble donde se especifica: superficie, medidas, linderos y ubicación del inmueble.

IV.- Oficio número O.P. 24 - 27/516/2025 emitido por el L.C.P. y A.P. Francisco Javier Arcos Ruiz en su carácter de Presidente Municipal y el T.C.U. Claudio Javier Rivas López en su carácter de Director de Obras y Servicios Público, del Municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas, de fecha 18 de diciembre de 2025, mediante el cual se autoriza permiso de desmembración.

V.- Oficio número 2995/2025 emitido por el M.I. Juan Martín Acevedo Chávez, en su carácter de Director de Catastro y Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado de Zacatecas, de fecha 13 de octubre de 2025, mediante el cual se plasma el valor Catastral referenciado del Inmueble afecto.

VI.- Avalúo comercial del bien Inmueble de fecha 8 de diciembre de 2025, expedido por la Arq. Ma. Guadalupe García González, con cedula profesional 463762, cedula especialidad 6075044.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

VII.- Dictamen de que el inmueble no está ni estará destinado a un servicio público estatal o municipal, expedido por la Arq. Luz Eugenia Pérez Haro, en su calidad de Secretaria de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial. Mediante oficio 0731, de fecha 18 de noviembre de 2025.

VIII.- Certificación emitida por la Junta de Monumentos de que el Inmueble no tiene valor arqueológico, histórico o artístico que sea necesario preservar, expedido por la Dra. Raquel Ciceley

Toribio Rivas, en su carácter de Directora General de la Junta de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas del Estado de Zacatecas. Por medio del oficio número DG-241/2025, de fecha 20 de octubre de 2025.

IX.- Copia Certificada de la décimo novena sesión ordinaria de cabildo de fecha 28 de agosto del año dos mil veinticinco, en la que se autoriza en el punto de acuerdo número seis del orden del día por unanimidad de votos, para que se realicen los tramites de desincorporación de la superficie de 37,810.55 metros cuadrados, a favor de Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento territorial, con el fin de emitir escrituras a diversos beneficiarios de los fraccionamientos San Pedro I, San Pedro II y San Pedro.

XI.- Manifestamos los suscritos bajo protesta de decir verdad, que el adquirente no es familiar ni tiene parentesco por afinidad, con los representantes de este Ente Público propietario del bien a desincorporar, ni con los servidores públicos encargados de la administración de los bienes, que esto pueda constituir un conflicto de interés en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas.

Sexto. - En concordancia con lo anterior, se desprende que la Secretaria de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial, solicitará a cada ciudadano que sea beneficiario los requisitos y/o documentos necesarios para la regularización



Lotes, personas que aportaran los recursos necesarios que deriven del Programa para dicho trámite, por su parte el municipio impulsará la gestión de los documentos y recursos necesarios para agilizar sus trámites; por lo anterior se solicita de manera atenta y respetuosa a esa Honorable Soberanía Popular, que mediante Decreto se Autorice al H. Ayuntamiento de Cuauhtémoc, Zacatecas la enajenación a la modalidad de Donación del predio descrito en el apartado de antecedente de este documento, esto para garantizar del derecho de propiedad a cada ciudadano que actualmente ostenta su calidad dueño o poseedor de un bien inmueble construidos en los fraccionamientos San Pedro I, San Pedro II y San Pedro III.

Séptimo. – Por lo antes expuesto y fundado se solicita a la H. SEXAGÉSIMA CUARTA LEGISLATURA DEL ESTADO DE ZACATECAS, mediante Decreto se Autorice a este Ayuntamiento Municipal de Cuauhtémoc, Zacatecas a enajenar un inmueble con superficie de 37,810.55 metros cuadrados, bajo la modalidad de Donación en favor de Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial, con el fin de emitir escrituras y regularizar diversos lotes y viviendas en los fraccionamientos San Pedro I, San Pedro II y San Pedro III.

Octavo. – Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 60 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, “Compete el derecho de iniciar leyes y decretos:

IV. A los Ayuntamientos Municipales...

Así mismo de acuerdo con lo previsto en el artículo 128 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, “El Presidente Municipal tendrá a su cargo la representación del Gobierno del Municipio y la ejecución de las resoluciones del Ayuntamiento. El Síndico Municipal asumirá la representación jurídica...”, así mismo en términos de la fracción V del artículo 100 de la Ley Orgánica del Municipio del Estado de Zacatecas “Son facultades y obligaciones del titular de la Secretaría de Gobierno Municipal, (...) V.- Validar con su firma las actas y documentos expedidos por el Ayuntamiento”.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

RESULTANDO SEGUNDO.- Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, la solicitud fue turnada para su análisis y dictamen correspondiente a la Comisión de Hacienda y Fortalecimiento Municipal, mediante Memorándum No. 1090 de fecha 13 de enero de 2026.

RESULTANDO TERCERO.- El Ayuntamiento de referencia adjunta a su solicitud la siguiente documentación:

- Decreto de Expropiación, mediante ejemplar de fecha diecinueve de agosto de mil novecientos noventa y dos, que suscribe el Gobernador del Estado de Zacatecas, licenciado Pedro de León Sánchez, y el Secretario General de Gobierno, Licenciado Rogelio Hernández Quintero, sobre el terreno con superficie de 7-00-00 hectáreas propiedad de la señora Alma Rosario Cardona Saucedo como Vendedora, y como comprador el H. Ayuntamiento Constitucional de Cuauhtémoc, Zacatecas, a través del Presidente y Sindico Municipales, documento inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Judicial de Ojocaliente, Zacatecas, bajo el número 3, folio 3, del volumen 1, libro primero, sección quinta de fecha 02 de mayo de 1996.
- Certificado de Libertad de Gravamen número 165778, expedido por la Oficial del Registro Público la Propiedad y el Comercio del Distrito Judicial de Ojocaliente, Zacatecas, en el sentido de que en un lapso de más de veinte años anteriores a la fecha, se encuentra libre de gravamen, predio urbano a nombre de H. Ayuntamiento de Cd. Cuauhtémoc, Zacatecas, con superficie de 7-00-00 hectáreas, de fecha cuatro de noviembre de dos mil veinticinco.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Plano topográfico de la superficie a desincorporar del levantamiento físico del inmueble donde se especifican la superficie, medidas, linderos y ubicación del inmueble.

• Oficio número O.P. 24 - 27/516/2025 emitido por el L.C.P. y A.P. Francisco Javier Arcos Ruiz en su carácter de Presidente Municipal y el T.C.U. Claudio Javier Rivas López en su carácter de Director de Obras y Servicios Público, del Municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas, de fecha 18 de diciembre de 2025, mediante el cual se autoriza permiso de desmembración de una poligonal de 37,810.55 para quedar en 7-00-00 hectáreas.

- Oficio DG-241/2025 expedido en fecha 20 de octubre de 2025 por la Doctora Raquel Ciceley Toribio Rivas, Directora General de la Junta de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas, que certifica que el inmueble materia de la solicitud, no tiene ningún valor arqueológico, histórico o artístico que sea necesario preservar.
- Dictamen expedido mediante oficio 0731 de fecha 18 de noviembre de 2025 por la Arquitecta Luz Eugenia Pérez Haro, Secretaria de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial en el que informa inmueble no está ni estará destinados a un servicio público estatal o municipal.
- Avalúo catastral expedido por el M.I. Juan Martín Acevedo Chávez Director de Catastro y Registro Público de la Propiedad y del Comercio, que asciende por metro cuadrado a la cantidad de \$380.00 (trescientos ochenta pesos 00/100 M.N.).
- Avalúo comercial expedida por la Arquitecta Ma. Guadalupe García González, que asciende a cantidad de



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

\$17,060,642.00 (diecisiete millones sesenta mil seiscientos cuarenta y dos pesos 00/100 M.N.).

- Copia Certificada de la décimo novena sesión ordinaria de cabildo de fecha veintiocho de agosto del año dos mil veinticinco, en la que se autoriza en el punto de acuerdo número seis del orden del día por unanimidad de votos, para que se realicen los tramites de desincorporación de la superficie de 37,810.55 metros cuadrados, a favor de Gobierno del Estado a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento territorial, con el fin de emitir escrituras a diversos beneficiarios de los fraccionamientos San Pedro I, San Pedro II y San Pedro.

CONSIDERANDO PRIMERO.- Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 119 fracción XXI, 133 fracción II, 145 apartado B de la Constitución Política del Estado; 185 fracción IV de la Ley Orgánica del Municipio; 26 fracción X y 173 fracción X de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; 63 y 64 de la Ley de Bienes del Estado y Municipios, es facultad de la Legislatura del Estado aprobar la enajenación y gravamen de bienes inmuebles propiedad del Municipio.

CONSIDERANDO SEGUNDO.- Con las documentales referidas y obran en el expediente queda plenamente acreditada la existencia física y jurídica del inmueble que forma parte de los bienes del Municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas y se encuentra ubicado en Camino Real la Gavia en San Pedro Piedra Gorda de ese Municipio, con superficie de 7-00-00 hectáreas con las medidas y colindancias descritas en la exposición de motivos de este instrumento.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 140 y 141 del Reglamento General del Poder Legislativo, en nombre del Pueblo es de Decretarse y se

DECRETA

Primero.- Se autoriza al Honorable Ayuntamiento de Cuauhtémoc, Zacatecas, a enajenar en calidad de Donación, para efectos de escriturar, el bien inmueble municipal con superficie de 7-00-00.00 hectáreas, descrito en la parte considerativa de este Instrumento Legislativo a favor de Gobierno del Estado de Zacatecas, por conducto de la Secretaria de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial, para que por su conducto se formalicen en favor de diversos propietarios, las viviendas y lotes que fueron entregadas a beneficiarios y poseedores de los Fraccionamientos San Pedro I, San Pedro II y San Pedro III, ubicados en el Municipio de Cuauhtémoc, Zacatecas, en cumplimiento al Acuerdo de Cabildo celebrado en fecha 28 de agosto del año 2025, mismo que fue aprobado por unanimidad de los miembros del H. Ayuntamiento Municipal.

Segundo.- El proyecto de enajenación calidad de donación del inmueble que se autoriza, deberá llevarse a cabo en un plazo que no exceda de dos años, contados a partir de la entrada en vigor de del respectivo Decreto, y su finalidad será el destino señalado, en caso contrario operará la reversión del predio a favor del patrimonio del Municipio. Así deberá estipularse en las operaciones contractuales que al respecto se celebren.

Tercero.- Los impuestos, derechos y gastos que originen por la enajenación del predio, correrán por cuenta de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial y Vivienda y los derechos de escritura que incluye traslados de domino, avalúos e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del



Comercio serán por cuenta de los beneficiarios de los Fraccionamientos San Pedro I, San Pedro II y San Pedro III.

TRANSITORIOS

H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

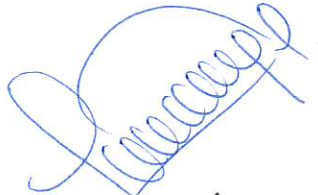
UNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación, en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.



COMUNÍQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU
PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Quinta
Legislatura del Estado de Zacatecas, a los doce días del mes de marzo
del año dos mil veintiséis.

PRESIDENTA



DIP. MA. TERESA LÓPEZ GARCÍA

PRIMERA SECRETARIA



DIP. RUTH CALDERÓN BABÚN



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

SEGUNDA SECRETARIA



DIP. ANA MARÍA ROMO FONSECA