



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

## **DECRETO # 199**

### **LA HONORABLE. SEXAGÉSIMA SEGUNDA LEGISLATURA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE ZACATECAS, EN NOMBRE DEL PUEBLO, DECRETA**

#### **RESULTANDOS**

**PRIMERO.** El 06 de junio del presente año se recibió en la Oficialía de Partes de esta Legislatura, oficio número 570/2017, suscrito por la Licenciada Fabiola G. Torres Rodríguez, en su carácter de Secretaria General de Gobierno y el Licenciado Jehú Eduí Salas Dávila, en su calidad de Coordinador General Jurídico de Gobierno del Estado, con fundamento en lo establecido por los artículos 133 fracción II y 143 de la Constitución Política del Estado; 26 fracción IX, 42 fracción IX de la Ley Orgánica de la Administración Pública; 27, 28 y 29 de la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios, y 5 fracción XI del Reglamento Interior de la Secretaría General de Gobierno, en el que remiten expediente técnico administrativo, para enajenar en calidad de compraventa un predio de propiedad estatal de 13,391.535 metros cuadrados, que contiene un edificio



M. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

comercial de 5, 848.31 metros cuadrados, ubicado entre las calles Educadores y Restauradores del Fraccionamiento Dependencias Federales del Municipio de Guadalupe, Zacatecas; en la modalidad de Compraventa con la persona moral denominada "Lusso Bienes Raíces S. A. de C.V.", subsidiaria de la empresa "Soriana".

Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, la iniciativa fue turnada para su análisis y dictamen correspondiente a la Comisión de Presupuesto y Cuenta Pública, mediante memorándum 0813, de fecha 08 de junio del presente.

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

### ***"EXPOSICIÓN DE MOTIVOS***

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en el artículo 5º, párrafo primero establece que: *"A ninguna persona podrá impedirse que se dedique a la profesión, industria, comercio o trabajo que le acomode, siendo lícitos. El ejercicio de esta libertad sólo podrá vedarse por determinación judicial, cuando se ataquen los derechos de tercero, o por resolución gubernativa, dictada en los términos que marque la ley, cuando se ofendan los derechos de la sociedad. Nadie puede ser privado del producto de su trabajo, sino por resolución judicial"*.



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

De acuerdo a las recientes reformas constitucionales, el derecho a obtener una remuneración o bien establecer fuentes de trabajo, se ha traducido como un derecho fundamental en nuestra Carta Magna.

Es por ello que esta administración consciente de que el empleo es una prioridad que demanda la población, se ha comprometido atraer inversiones generadoras de empleos dignos y bien remunerados, propiciando mejores oportunidades de desarrollo y prosperidad para los zacatecanos.

Por lo tanto, el reto es lograr un incremento en el porcentaje de personas con ocupación y reducir el de la población desocupada, este será un objetivo no solo cuantitativo, sino cualitativo, que se verá cumplido al atraer e incentivar empleos de calidad y con mejores ingresos que se verán reflejados en el desarrollo económico de las familias zacatecanas.

Otro aspecto importante es el de la inversión, el cual me he propuesto llevar a cabo mediante la orientación al desarrollo sustentable del Estado de Zacatecas, dándole un especial impulso a las actividades económicas que se han llevado generacionalmente como las artesanales y de minería, pero promoviendo también aquéllas que se consideran estratégicas y emergentes, de alta rentabilidad con un enfoque regional y local. Todos estos compromisos se encuentran plasmados en el Eje 3 relativo a Competitividad y Prosperidad en la Línea Estratégica 3.4 del empleo, dentro del Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021.

A fin de ir alcanzando estos objetivos, se realizará una operación de compraventa de un predio propiedad de Gobierno del Estado con la empresa "LUSSO BIENES RAICES S.A. de C.V.", filial de la empresa "SORIANA", a fin de desarrollar un proyecto comercial que incluye el establecimiento de un formato de los que actualmente operan, en el cual se ofrezca una variedad de servicios y productos innovadores que representarán una nueva oferta, experiencia de



N. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

compra y entretenimiento a las familias zacatecas; así como un desarrollo económico, con la creación de alrededor de 200 empleos directos y 75 empleos indirectos; además 300 empleos durante el proceso de construcción, con una inversión de 250 millones de pesos, adicional al costo del terreno.

El predio de propiedad estatal, se identifica con las medidas y colindancias que a continuación se describen:

**UBICACIÓN:** Entre las calles Educadores y Restauradores del Fraccionamiento Dependencias Federales de Guadalupe, Zacatecas

**PREDIO:** 13, 391.535 metros cuadrados, en el cual se encuentra un edificio comercial con superficie de 5, 848.31 metros cuadrados.

**LOCALIZACIÓN:** A los 22° 45' 32.77" de Latitud Norte y 102 ° 32' 16.87" de Longitud Oeste.

Para sustento de la presente iniciativa se acompañan los siguientes documentos:

Por parte de Gobierno del Estado:

- Copia fotostática certificada del Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, en el que se encuentra publicado el Acuerdo Gubernativo de ocupación por causa de inminente necesidad de un predio propiedad de un particular, de fecha 24 de septiembre de 1975.
- Copia fotostática certificada de la inscripción del Periódico Oficial de referencia, en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, del Distrito Judicial de Zacatecas, Capital.



LEGISLATURA  
DEL ESTADO

- Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por la Oficial Registradora del Distrito Judicial de Zacatecas.
- Plano del predio superficie 13, 391. 535 metros cuadrados y un edificio comercial de 5, 848.31 metros cuadrados, especificando superficie, medidas y colindancias.
- Avalúo comercial del predio y edificio comercial, elaborado por el ingeniero Pascual Alvarado González, otorgándole un valor comercial de \$ 68, 500.000.00 (sesenta y ocho millones quinientos mil pesos 00/100 M.N.).
- Avalúo catastral del predio y edificio comercial, expedido por Delegado de Catastro del Distrito Judicial de Zacatecas, otorgándole un valor catastral de \$ 34, 631,717.40 (treinta y cuatro millones seiscientos treinta y uno mil setecientos diecisiete pesos 40/100 M.N.).
- Dictamen emitido por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, en el sentido de que el inmueble de propiedad estatal, no detectó ningún valor Arqueológico, Histórico o Artístico que sea necesario preservar, de igual forma el predio no se encuentra destinado para un servicio público estatal o municipal.

Por parte de la empresa:

- Escrito dirigido al suscrito, por el Director de Desarrollo Inmobiliario de la empresa "LUSSO BIENES RAÍCES, S.A. de C.V.", en el que solicita en venta el predio de propiedad estatal que ha quedado debidamente



II. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

descrito y especificando el proyecto comercial que se pretende desarrollar en el multicitado inmueble.”.

**CUARTO.** Se adjuntó a la solicitud la siguiente documentación:

- ❖ Escrito de fecha 29 de mayo de 2017 expedido por el Ing. Yusel Atlyeh Navarro, Director de Lusso Bienes Raíces S.A. de C.V., dirigido al L. C. Alejandro Tello Cristerna, Gobernador del Estado, en el que manifiesta interés para adquirir un bien inmueble del patrimonio del Gobierno del Estado, para llevar un proyecto de carácter comercial y con la propuesta de adquirir el citado terreno con superficie de 13,391,535 metros cuadrados y una construcción de 5,848.31 metros cuadrados, por la cantidad de \$54'000,000.00 (cincuenta y cuatro millones de pesos 00/100 m.n.);
  
- ❖ Escrito de fecha 29 de mayo del presente expedido por el Ing. Yusef Atlyeh Navarro, Director de Lusso Bienes Raíces S.A. de C.V., dirigido al L. C. Alejandro Tello Cristerna Gobernador del Estado y con copia para el Ingeniero Carlos Fernando Bárcena Pous, Secretario de Economía del Gobierno del Estado de Zacatecas, en el que expone que el objeto por el cual solicita, la empresa que representa, el



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO



LXII LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS  
2016 - 2018

inmueble mencionado, es para la construcción de un proyecto comercial que incluye servicios y productos innovadores, y con ello fomentar el desarrollo económico del Estado, por la creación de 200 empleos directos y 75 empleos indirectos, así como 300 empleos durante el proceso de construcción y con una inversión aproximada de \$250'000,000.00 (doscientos cincuenta millones de pesos 00/100 m.n.);

- ❖ Escrito de fecha 09 de junio de 2017 expedido por la Lic. María Enriqueta García Farfán, Secretaria Suplente del Consejo de Administración de Lusso Bienes Raíces, S.A. de C.V., en el que certifica y hace constar que la empresa es subsidiaria de la sociedad Mercantil denominada Tiendas Soriana S.A. de C.V., ("TSO") la cual es tenedora del 99.9 del capital social y subsidiaria del grupo Organización Soriana S.A.B. de C.V. ("ORSOSA"), adjuntando sus acciones en cantidades específicas.



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

## **ANTECEDENTES DEL INMUEBLE DEL GOBIERNO DEL ESTADO:**

- ❖ Copia del Acuerdo Expropiatorio para la ocupación por causa de inminente necesidad de un predio propiedad del C. Manuel Medina Magallanes, de fecha 6 de agosto de 1974, publicado en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, en su Edición número 66, de fecha 17 del mismo mes y año, con su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Gobierno del Estado, en los términos del párrafo siguiente;
  
- ❖ Certificado número 029391 de fecha 28 de junio de 2017 expedido por la Dirección de Catastro y Registro Público de Gobierno del Estado, en el que en un lapso de veinte años anteriores a la fecha, se encuentra libre de gravamen expropiación por causa de utilidad pública a nombre de Gobierno del Estado de Zacatecas, que se describe en los Periódicos Oficiales 66 y 67 de fecha 17 de agosto de 1974 y 24 de septiembre de 1975 que contienen el acuerdo expropiatorio de un terreno ubicado en el Municipio de Guadalupe, Zacatecas, con superficie de 35-92-90.64 hectáreas, de las que se desmembraría el inmueble que nos ocupa, con superficie de 13,391.535 metros cuadrados,



LXII LEGISLATURA  
DEL ESTADO

que contiene un edificio comercial de 5,848.31 metros cuadrados;

- ❖ Plano del bien inmueble;
- ❖ Avalúo comercial expedido por el Ingeniero Pascual Alvarado González, en el que le asigna al inmueble un valor de \$68'500,000.00 (sesenta y ocho millones quinientos mil pesos 00/100 m.n.);
- ❖ Avalúo catastral del inmueble que asciende a la cantidad de \$34'631,717.40 (treinta y cuatro millones seiscientos treinta y un mil setecientos diecisiete pesos 40/100 m.n.), y
- ❖ Oficio número 0998 expedido en fecha 31 de mayo de 2017 por la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial, Arquitecta María Guadalupe López Marchán, en el que informa que el predio materia del expediente no tienen ningún valor arqueológico, histórico o artístico que sea necesario preservar y tampoco se encuentra destinado a un servicio público estatal o municipal.



## **ANTECEDENTES DE LA EMPRESA SOLICITANTE**

- ❖ Cédula de Identificación Fiscal, expedida en el Servicio de Administración Tributaria de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en fecha 9 de febrero de 2015, a nombre de la empresa “Lusso Bienes Raíces, S.A. de C.V.”, con el Registro Federal de Contribuyentes con número LBR130405PM9;
  
- ❖ Copia certificada del documento notarial, del que se infiere que para el efecto de formalizar la constitución de la sociedad, se obtuvo de la Secretaría de Economía el permiso con Clave Única de Documento (CUD): A201308271905327951, de fecha 27 de marzo de 2013, por el que queda legalmente constituida la parte compareciente “Lusso Bienes Raíces, Sociedad Anónima de Capital Variable”, dicho permiso obra inscrito debidamente ante el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Monterrey Nuevo León, para lo cual se adjunta boleta de inscripción con Folio Mercantil Electrónico número 138418-1, de fecha 16 de abril de 2013;



❖ Copia certificada de la Escritura Pública número (24835) veinticuatro mil ochocientos treinta y cinco, Folio (161700) ciento sesenta y un mil setecientos expedida en fecha 5 de abril de 2013, en la que la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público número 24 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, hace constar y da fe, sobre la comparecencia de la Contadora Pública Reynalda Inés Velez Burciaga, en representación de la empresa denominada “Arrendadora Inmobiliaria Torresmochas”, Sociedad Anónima de Capital Variable y por la otra, el Contador Público Juan Gómez Martínez en representación de la empresa “Fábricas de Aceite de Algodón”, Sociedad Anónima de Capital Variable, las que dijeron que es su voluntad constituir una sociedad mercantil que se denominará “Lusso Bienes Raíces, S.A. de C.V.”, adjuntando boleta de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Monterrey Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico número 138418-1, en fecha 16 de abril de 2013;



II. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

- ❖ Copia certificada de la Escritura Pública número 25299 (veinticinco doscientos noventa y nueve), Folio 164438 (ciiento sesenta y cuatro mil cuatrocientos treinta y ocho) expedida en fecha 22 de mayo de 2013 en la que la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público número 24 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, hace constar y da fe sobre la comparecencia de la Licenciada María Enriqueta García Farfán, en su carácter de Delegada Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada “Lusso Bienes Raíces, S.A. de C.V.”, de fecha 15 de mayo de 2013, adjuntando boleta de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Monterrey Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico número 138418 \* 1, en fecha 31 de mayo de 2013;
  
- ❖ Oficio de fecha 9 de junio de 2017, expedido por la Licenciada María Enriqueta García Farfán, Secretaria Suplente del Consejo de administración de la empresa “Lusso Bienes Raíces, S.A. de C.V.”, en el que certifica que dicha empresa, es subsidiaria de la sociedad mercantil denominada Tiendas Soriana S.A. de C.V., (TSO) la cual es



tenedora del 99.9 del capital social y subsidiaria del grupo Organización Soriana S.A.B. de C.V. (ORSOSA);

- ❖ Copia certificada de la Escritura Pública número 33766 (treinta y tres mil setecientos sesenta y seis), Folio 210779 (doscientos diez mil setecientos setenta y nueve) expedida en fecha 20 de junio de 2015 en la que la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público número 24 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, hace constar la comparecencia de la Licenciada María Enriqueta García Farfán, en su carácter de Delegada Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada “Tiendas de Descuento Monterrey”, S.A. de C.V., de fecha 6 de mayo de 2015, por la que se otorgan poderes por quienes representan las acciones y accionistas de Organización Soriana S.A.B. de C.V., y de Tiendas Soriana S.A. de C.V. adjuntando boleta de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Monterrey Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico número 148773 \*1, en fecha 7 de julio de 2015, y



4. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Copia certificada de la Escritura Pública número 33,947 (treinta y tres mil novecientos cuarenta y siete), Folio 211,535 (doscientos once mil quinientos treinta y cinco) expedida en fecha 03 de julio de 2015 en la que la Licenciada Alida Enriqueta del Carmen Bonifaz Sánchez, Notario Público número 24 de la ciudad de Monterrey, Nuevo León, hace constar la comparecencia de la Licenciada María Enriqueta García Farfán, en su carácter de Delegada Especial de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de la sociedad denominada “Lusso Bienes Raíces, S.A. de C.V.”, de fecha 7 de mayo de 2013, en la que se reúnen en el domicilio social de la misma, el Licenciado Ricardo Martín Bringos en representación de la empresa “Tiendas de Descuento Monterrey”, S.A. de C.V., y los Licenciados Francisco Javier Martín Bringos y Aurelio Oscar Adán Hernández, en representación de “Fábricas de Aceite de Algodón”, S.A. de C.V., ambas representando el 100% del capital de “Lusso Bienes Raíces, S.A. de C.V.”, para celebrar Asamblea General Ordinaria de Accionistas de la fecha. adjuntando boleta de inscripción del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de la ciudad de Monterrey Nuevo León, con el Folio Mercantil Electrónico número 138418 \* 1, en fecha 10 de julio de 2015.



**CUARTO.** En fecha 20 de junio del presente mediante oficio número 81/2017, la Comisión Dictaminadora, a través de su Presidente, solicitó al titular de la Coordinación General Jurídica, Licenciado Jehú Eduí Salas Dávila, información necesaria en el sentido de proporcionar el valor de la operación del acto jurídico por el que se pretende enajenar el bien inmueble con superficie de 13,391.535 metros cuadrados, que contiene un edificio comercial de 5,848.31 metros cuadrados, para estar en condiciones de elaborar el dictamen correspondiente.

En fecha 27 de junio del presente, se recibió en Oficialía de Partes de esta Legislatura, escrito signado por el titular de la Coordinación General Jurídica, en el que informa al Diputado Carlos Peña Badillo, Presidente de la Comisión de Dictamen, que la adquisición del inmueble materia del expediente por parte de la empresa "Lusso Bienes Raíces, S.A. de C.V.", será por la cantidad de \$54'000.000.00 (cincuenta y cuatro millones de pesos 00/100 m.n.), tal y como lo señala la exposición de motivos inserta en la iniciativa de Decreto expedida por el Gobernador del Estado, de los cuales se invertirán cincuenta millones de pesos para seguridad pública y cuatro millones de pesos para el fomento al empleo.



## CONSIDERANDOS

H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

**PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 143 apartado B y relativos de la Constitución Política del Estado, así como el artículo 28 y relativos 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 patrimonio del Estado.

**SEGUNDO.** En el contexto gubernamental, la competitividad se entiende como la capacidad del Estado para generar políticas públicas exitosas en materia de desarrollo económico, crecimiento, desarrollo humano y productividad. Se integran los modelos, prácticas, esquemas y recomendaciones internacionales en materia de competitividad y prosperidad para el desarrollo; el programa que se esquematiza en el Plan Estatal de Desarrollo, pone el acento en el desarrollo de nuevos nichos económicos en expansión que forman parte de una nueva economía de dimensiones globales.



H. LEGISLATURA DEL ESTADO DE ZACATECAS  
Por ello, esta Asamblea coincide con el titular del Ejecutivo del Estado cuando expresa en la exposición de motivos que un

aspecto importante es la inversión, el cual se propone llevar a cabo mediante la orientación al desarrollo sustentable del Estado de Zacatecas, dándole un especial impulso a las actividades económicas, que se consideran estratégicas y emergentes, de alta rentabilidad con un enfoque regional y local.

Coincidimos con el proyecto materia de la presente enajenación, toda vez que este compromiso se encuentra plasmado en el Eje Estratégico 3 relativo a “Competitividad y Prosperidad” del Plan Estatal de Desarrollo 2017-2021. En este sentido, en la línea estratégica de “Empleo” la presente administración asume el compromiso de atraer inversiones generadoras de empleos dignos y bien remunerados, propiciando mejores oportunidades de desarrollo y prosperidad de los habitantes.

**TERCERO.** Anotado lo anterior, se analizaron las constancias que obran en el expediente, se tuvo por reconocida la personalidad jurídica de la empresa determinada como contratante y por acreditada la propiedad del inmueble descrito en la Exposición de Motivos de este instrumento legislativo con



superficie de 13,391.535 metros cuadrados, que contiene un edificio comercial de 5, 848.31 metros cuadrados, ubicado entre las calles Educadores y Restauradores del Fraccionamiento Dependencias Federales del Municipio de Guadalupe, Zacatecas, a favor del Gobierno Estado de Zacatecas, por lo que esta Asamblea Popular aprueba la enajenación en calidad de compraventa del mismo, a favor de la Empresa Mercantil denominada "Lusso Bienes Raíces, S.A. de C.V.", con destino a la construcción de un proyecto comercial, en beneficio del desarrollo económico del Estado de Zacatecas.

**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**



SECRETARÍA DE GOBIERNO DEL ESTADO

**PRIMERO.** Se autoriza al Gobierno del Estado a desincorporar de su patrimonio un predio de 13,391.535 metros cuadrados, así como edificio comercial de 5,848.31 metros cuadrados, ubicado entre las calles Educadores y Restauradores del Fraccionamiento Dependencias Federales en Guadalupe, Zacatecas para su posterior enajenación en la modalidad de compraventa con la empresa “LUSSO BIENES RAÍCES, S.A. de C.V.”

**SEGUNDO.** El proyecto destino del predio y edificio comercial, que el Gobierno del Estado otorgará en compraventa con la empresa “LUSSO BIENES RAÍCES S.A. de C.V.”, será desarrollar un proyecto comercial que genere empleos para los zacatecanos.

**TERCERO.** Los gastos que se originen con motivo de la compraventa, correrán a cargo de “LUSSO BIENES RAÍCES S.A. de C.V.”

## **T R A N S I T O R I O S**

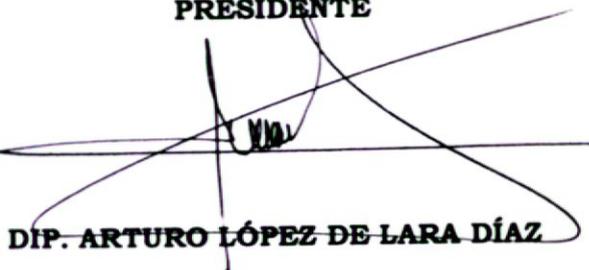
**ÚNICO.** El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado de Zacatecas.



H. LEGISLACIÓN DEL ESTADO **COMUNÍQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.**

**DADO** en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Segunda Legislatura del Estado, a los doce días del mes de julio del año dos mil diecisiete.

**PRESIDENTE**



**DIP. ARTURO LÓPEZ DE LARA DÍAZ**

**SECRETARIA**



**DIP. GUADALUPE NALLELI ROMÁN LIRA**



**LXII LEGISLATURA DEL ESTADO**

**SECRETARIA**



**DIP. MARÍA GUADALUPE GONZÁLEZ MARTÍNEZ**