



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

DECRETO # 409

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

RESULTANDO PRIMERO. En fecha 19 de mayo de 2023 se recibió en la Oficialía de Partes de esta Asamblea Popular, expediente que contiene Iniciativa de Decreto presentada por el Ingeniero **SALVADOR ARELLANO ANAYA** y Maestra **MELISSA PEREZ MARTINEZ**, Presidente y Síndica Municipal, respectivamente, del Municipio de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, Administración 2021-2024, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 119 fracción II, y XXI, 133 fracción II, 145 inciso B, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, 26, fracción I, III, 28 fracciones I y II, 29 fracción VI y 39 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipio, 63 y 64 de la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios de Zacatecas, por la que solicitan autorización de la Legislatura del Estado, para desincorporar de los bienes municipales, un bien inmueble cuya superficie, medidas y colindancias se describirán en el apartado correspondiente, denominado **Bella Vista II** a favor de 91



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

familias por medio de contratos de compraventa y/o donación, suscritos entre el Honorable Ayuntamiento de Tlaltenango de Sánchez Román Zacatecas y diferentes ciudadanos que cumplieron con los requisitos de selección, al tenor siguiente:

EXPOSICION DE MOTIVOS:

De acuerdo a las facultades que le otorgan tanto la Ley Orgánica como el Reglamento Interior del H. Ayuntamiento, atendiendo a las necesidades que se presentan con el devenir del tiempo y en virtud de la problemática provocada por el dinámico Desarrollo Urbano y el acelerado crecimiento integral del Municipio de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas. Agregado a las consecuencias motivadas por sus características poblacionales, la creciente migración de municipios del norte de Jalisco y el sur de Zacatecas a nuestro municipio, y la migración histórica de zacatecanos a otras latitudes, nos genera un déficit de vivienda que se traduce en costos elevados de renta para los pobladores de nuestro municipio.

Según los datos del censo 2020 del INEGI, para el Municipio de Tlaltenango, se tiene un nivel de hacinamiento del 25.46%, además de que se estima que más del 45% de la población vive en casas habitación rentadas o prestadas, y los desarrollos inmobiliarios privados actualmente tienen un promedio de venta de \$2,000.00 (DOS MIL PESOS 00/100 M.N.) por metro cuadrado, lo que los hace inaccesibles para la mayoría de los habitantes. Así mismo, es necesario destacar que si bien, en el Municipio existen numerosas viviendas desocupadas, esto se debe al fenómeno migratorio del Estado, ya que dichas viviendas pertenecen a tlaltenanguenses radicados en los Estados Unidos, por lo que no se encuentran disponibles para renta, situación que agrava aún más el panorama de la vivienda en nuestro municipio, ya que la disponibilidad de casas habitación en renta en el municipio es menor al 3% real, lo que ha generado un aumento en los precios comerciales de renta y un constante hacinamiento en las viviendas.

Ahora bien, un Derecho Humano contemplado en Nuestra Carta Magna lo es el derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa, según lo establece en su artículo cuarto constitucional y según nuestro artículo primero del mismo máximo ordenamiento refiere que En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio



H. LEGISLATIVO
DEL ESTADO

no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece luego en su tercer párrafo refiere que *Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.* Es por ello que éste H. Ayuntamiento preocupado por atender una de sus tantas obligaciones en beneficio de los sectores menos favorecidos, acudimos a Ustedes, conoedores de la importancia que tiene el que los gobernados cuenten con la certeza jurídica y se legitime la propiedad de los inmuebles; es que solicitamos de su intervención para que gestione ante quien corresponda, la desincorporación de una fracción de terreno de un inmueble propiedad del Municipio, mismo que se diera en propiedad a los 91 beneficiados, por medio de un contrato privado de compraventa y/o donación, otorgado en las administraciones 2018-2021, previa autorización que emana de la sesión de cabildo.

Derivado de lo anterior, es que se propone la autorización de la desincorporación del fraccionamiento "BELLA VISTA", con el afán de propiciar un lugar donde el ciudadano pueda construir su vivienda, y así mismo detonar la actividad de la construcción en el municipio, lo cual generará derrama económica importante y empleo para los trabajadores del ramo.

Finalmente consideramos prudente que la política de vivienda del municipio, se rija en la búsqueda de mayor oferta para las y los tlaltenanguenses más desprotegidos, buscando la estabilización del mercado inmobiliario y de los precios de mercado.

Por lo antes planteado y conforme a lo establecido por artículo 63 de la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios de Zacatecas, nos permitimos acompañar a esta solicitud los siguientes documentos:

- I. Copia fotostática debidamente certificada de la protocolización del oficio 003 cero, cero, tres, expedido en esta Ciudad de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas el veinticinco de febrero del dos mil veintiuno, por los Ciudadanos L.E.P.G. Miguel Ángel Varela Pinedo e Ing. Dorian Emmanuel Luna de la Cruz, Presidente Municipal y Director de Obras y Servicios Públicos Municipales, relativo a la fusión de tres predios rústicos, propiedad del Municipio de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, ubicados en el camino a Caballeros, perteneciente a esta Ciudad.
- II. Certificado de Libertad de Gravamen, expedido por el Oficial del Registro Público de la Propiedad y del Comercio de este Distrito Judicial de Tlaltenango de Sánchez Román Zacatecas.



III.

El Plano que especifica la superficie, medidas y colindancias, así como ubicación del inmueble referido, que lo es, el ubicado en los suburbios SURESTE de este Municipio, Camino Real a Caballeros perteneciente a este municipio de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, TODAS LA FRACCIONES FORMARAN UN SOLO POLIGONO CON UNA SUPERFICIE TOTAL DE 04-48-64 HAS CON LAS SIGUIENTES MEDIAS Y COLINDANCIAS: AL NORTE MIDE 145.70 METROS, AL ORIENTE EN CINCO QUEBRADOS COMENZANDO LA MEDIDA DE NORTE A SUR MIDE 206.00 METROS, CONTINUA AL PONIENTE CON 44.40 METROS, BAJA AL SUR CON 113.00 METROS, CONTINÚA HACIA EL NOROESTE CON 59.00 METROS, FINALMENTE AL SUR CON 274.00 METROS Y ESTOS VIENTOS LINDA CON RAMIRO GONZALEZ, FIDENCIO RUVALCABA Y CAMPO DE AVIACION, AL SUR MIDE 54.00 METROS Y LINDA CON MA. ELVIRA FAUSTINO VDA. DE BUGARIN, AL PONIENTE EN TRES QUEBRADOS DE NORTE A SUR MIDEN 280.00 METROS, 60.50 METROS Y 226.80 METROS Y ESTOS VIENTOS LINDA CON CAMINO REAL A CABALLEROS.-

IV. Avalúo Catastral del inmueble referido.

V. Avalúo Inmobiliario del predio descrito líneas arriba, expedido por el Arquitecto con Maestría en Valuación, LUIS RIVERA SALINAS, con un valor de \$2, 915,965.00 (Dos millones novecientos quince mil novecientos sesenta y cinco pesos 00/100 m.n.).

VI. Dictamen que certifica que el inmueble que se pretende dar en Venta y/o donación no está ni estará destinado a ningún servicio público estatal o municipal.

VII. Certificado emitido por la Junta de Monumentos de que el inmueble que nos ocupa no tiene valor arqueológico, histórico o artístico que se deba preservar.

VIII. Copia certificada de la Sexagésima Tercera Sesión de Cabildo con carácter de Ordinaria y Pública, de fecha treinta de septiembre del año dos mil veinte, en donde se aprobó por mayoría de votos la donación y/o de venta de predio propiedad del Municipio para la lotificación de 91 lotes con una superficie cada uno de 91 noventa y un metros cuadrados, para el nuevo fraccionamiento denominado Bella Vista Segunda Sección.

IX. En la copia señalada en el que antecede se estableció que la modalidad de enajenación a que se sujetará el bien a desincorporar será la Venta y/o donación.



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 1103 de fecha 23 de mayo del 2023.

RESULTANDO TERCERO. El Honorable Ayuntamiento Municipal de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

- Escritura número Treinta mil novecientos noventa y cuatro inserta en el Volumen CDXCV Cuatrocientos noventa y cinco de fecha 19 de abril de 2021, en el que el Licenciado J. Inés Carrillo Castro, Notario Público número 41 en ejercicio en el Estado, hace constar la comparecencia de los Ciudadanos José Flavio González Castrellón y Margarita Orozco Robles, como Presidente y Síndica del Municipio, quienes solicitan la Protocolización del oficio 003 expedido en el municipio en fecha 25 de febrero de 2021, relativo a la fusión de tres predios rústicos propiedad del Municipio que forman un polígono de 4-48-64 hectáreas. Instrumento registrado bajo el número 9, Folios 89-92 del Volumen 27, Libro Segundo, Sección Primera, del Registro Público de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, en fecha 25 de mayo de 2021.
- Certificado número 53938, expedido por la Dirección de Catastro y Registro Público del Gobierno del Estado, en el sentido de que en un lapso de veinte años anteriores a la fecha, se encuentran libre de gravamen propiedad a nombre Presidencia Municipal de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, identificado como predio rústico



ubicado en el Camino a Caballero son superficie de 4-48-64 hectáreas.

- Plano del inmueble que nos ocupa.
- Avalúo Catastral del inmueble expedido el Director de Catastro y Registro Público del Estado, que asciende a la cantidad de \$829,928.50 (ochocientos veintinueve mil novecientos veintiocho pesos 50/100 M.N.).
- Avalúo Comercial del inmueble expedido por el Arquitecto Luis Rivera Salinas, que asciende a la cantidad de \$2,915,965.00 (dos millones novecientos quince mil novecientos sesenta y cinco pesos 00/100 M.N.).
- Oficio número 027 expedido en fecha 19 de mayo de 2023 por el Licenciado Aldo Peláez Mejía, Director de Obras Públicas del Municipio, en el que hace constar que el inmueble no está ni estará destinado a un servicio público estatal o municipal;
- Oficio No. DG-0230/2023 expedido en fecha 8 de junio de 2023 por la Doctora Raquel Ciceley Toribio Rivas, Titular 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.
- Copia certificada del Acta de la Trigésima Séptima Sesión de Cabildo con el carácter de ordinaria y publica de fecha 12 de junio de 2023, en la que se aprueba por unanimidad de



H. LEGISLATURA DEL ESTADO votos, la donación o venta de 91 lotes dentro del Fraccionamiento Bella Vista II.

RESULTANDO CUARTO. En fecha 06 de noviembre del presente año, se recibió oficio número 156 expedido en la misma fecha por el Presidente Municipal y la Síndico del Municipio de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, en la que anexan documentación complementaria, consistente en:

- Copia certificada de Acta de la Cuadragésima Séptima Sesión de Cabildo con Carácter de Extraordinaria y Pública, celebrada en fecha 31 de octubre del presente año, en la que se aprueba por unanimidad de votos la modificación del Acta de la Trigésima Séptima Sesión de Cabildo con Carácter de Extraordinaria y Pública, celebrada en fecha 12 de junio de 2023 para enajenar en la modalidad de donación un inmueble ubicado en el Fraccionamiento Bella Vista para beneficiar a 91 familias.

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; 184 y 185 de la Ley Orgánica del Municipio; 149 fracción V, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; 63, 64 y relativos de la Ley de Bienes del Estado y Municipios de Zacatecas, es facultad de la Legislatura del Estado aprobar la enajenación y gravamen de bienes inmuebles propiedad del Municipio.

CONSIDERANDO SEGUNDO. Con las documentales referidas queda plenamente acreditada la existencia física y jurídica del terreno, por lo que se autoriza que el Ayuntamiento de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, desincorpore de su patrimonio el predio rústico ubicado en el Camino a Caballero



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

con superficie de 4-48-64 hectáreas, con las siguientes medidas y colindancias:

Al Norte mide 145.70 metros, **Al Oriente** en cinco quebrados comenzando la medida de norte a sur mide 206.00 metros, continua al poniente con 44.40 metros, baja al sur con 113.00 metros, continua hacia el noroeste con 59.00 metros, finalmente al sur con 274.00 metros y estos vientos linda con Ramiro González, Fidencio Ruvalcaba y Campo de Aviación, **Al Sur** mide 54.00 metros y linda con Ma. Elvira Faustino vda. de Bugarin, **Al Poniente** en tres quebrados de norte a sur miden 280.00 metros, 60.50 metros y 226.80 metros y estos vientos linda con Camino Real a Caballeros.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 152 y 153 del Reglamento General del Poder Legislativo, en nombre del Pueblo es de Decretarse y se

DECRETA

Artículo Primero. Se autoriza al Honorable Ayuntamiento Municipal de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, enajenar bajo la modalidad de donación. el bien inmueble identificado como predio rústico ubicado en el Camino a Caballero con superficie de 4-48-64 hectáreas a favor de 91 beneficiarios en el Fraccionamiento denominado Bella Vista II.

Artículo Segundo. Los gastos que se originen con motivo del traslado de dominio correrán por cuenta de cada uno de los beneficiarios.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

TRANSITORIOS

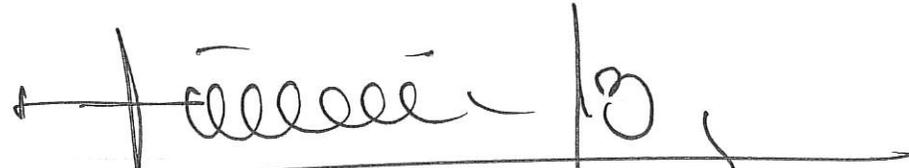
ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación, en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

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

DADO en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Cuarta Legislatura del Estado de Zacatecas a los catorce días del mes de noviembre del año dos mil veintidós



PRESIDENTE


DIP. HERMINIO BRIONES OLIVA

SECRETARIA


DIP. SUSANA ANDREA BARRAGAN
ESPINOSA

SECRETARIO


DIP. JOSÉ XERARDO RAMIREZ
MUÑOZ

