



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

DECRETO # 410

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, 26, fracción I, III, 28 fracciones I y II, 29 fracción VI y 39 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 la autorización de esta H. Legislatura del Estado, para desincorporar de los bienes municipales, un predio cuya superficie, medidas y colindancias se describirán en el apartado correspondiente, denominado "**TLALTENAPA**" a favor de **252** familias, lo anterior con motivo de la celebración de igual número de contratos de compraventa 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.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

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 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 252 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 “TLALTENAPA”, 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.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

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 del Contrato de COMPRA-VENTA celebrado ante la Licenciada ZITA LUCIA ARELLANO ZAJUR, Notaria Pública número VEINTINUEVE en ejercicio en el Estado de Zacatecas capital, VOLUMEN DOSCIENTOS CUARENTA Y UNO, ESCRITURA NUMERO TRECE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y TRES, a los ocho días del mes de Diciembre de dos mil ocho.
- 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, predio rústico de agostadero, ubicado al Poniente del Rancho de Villarreales del Municipio de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, en el punto conocido como "La Haciendita de los González con superficie de 14-95-00 Has. (Catorce hectáreas. noventa y cinco áreas, cero centiáreas) con las siguientes medidas y colindancias; **al Norte** de Poniente a Oriente, inclinación Noreste mide 150.00 m. ciento cincuenta metros, dobla **al Oriente** en 222.00 m. doscientos veintidós metros y linda con Zona Federal correspondiente a la carretera que conduce de este poblado al de Jalpa; dobla **al Sureste** en 204.00 m. doscientos cuatro metros, para doblar al



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Poniente en 6.00 m. seis metros, luego dobla al Sur hacen estas líneas viento Oriente, en su último quebrado mide 219.00 m. doscientos diecinueve metros y linda con de Alfredo González y J. Isabel Mayorga; dobla luego **al Poniente**, hace viento Sur, mide 470.00 m. cuatrocientos setenta metros y linda con J. Jesús Rivera: de ahí dobla al Noroeste en 27.00 m. veintisiete metros, para doblar finalmente al Norte, hace viento Poniente, mide 294.00 m. doscientos noventa y cuatro metros y linda con varios colindantes

- 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 \$5, 787,432.30 (Cinco millones setecientos ochenta y siete mil cuatrocientos treinta y dos pesos 30/100 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 Décimo Séptima Sesión de Cabildo de Carácter Ordinaria Y Pública, celebrada el día cuatro de agosto del año dos mil veintidós, donde por unanimidad se aprobó la protocolización del Fraccionamiento **Tlaltenapa**.
- IX. Copia certificada de la Trigésima Quinta Sesión de Cabildo con carácter de Extraordinaria y Pública, de fecha dieciocho de mayo del año dos mil veintitrés, en donde se aprobó el complemento del punto número tres del orden del día de la



**H. LEGISLATURA
DEL ESTADO**

Décimo Séptima Sesión de Cabildo de carácter Ordinaria y Pública, celebrada el día cuatro de agosto del año dos mil veintidós. Asimismo se estableció, que la modalidad de enajenación a que se sujetará el bien a desincorporar será la venta y/o donación.

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 1102 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 Trece mil trescientos sesenta y tres inserta en el Volumen Doscientos cuarenta y uno de fecha 8 de diciembre de 2008, en la que la Licenciada Zita Lucia Arellano Zajur, Notaria Pública número 29 en ejercicio, hace constar el Contrato de Compra-Venta que celebran como parte vendedora, los señores Rutilio Villareal Chávez, Francisco Villareal Chávez y Juan Antonio Villareal Chávez con el consentimiento de sus respectivas cónyuges, y por la otra como parte compradora, el H. Ayuntamiento Municipal de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, respecto a un inmueble con superficie de 103,766.00 m² del que se desprende el inmueble que nos ocupa, con superficie de 89,037.42 m². Instrumento registrado bajo el número 22, Folios 71-76 del Volumen II, Sección Quinta, del Registro Público de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, en fecha 8 de diciembre de 2009.



- Certificado número 53939, 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 predio rústico ubicado en el carretera a Jalpa, Comunidad de Villarreales, con superficie de 103,766.00 m².
- 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 \$1,736,229.69 (Un millón setecientos treinta y seis mil doscientos veintinueve pesos 69 / 100 M.N.).
- Avalúo Comercial del inmueble expedido por el Arquitecto Luis Rivera Salinas, que asciende a la cantidad de \$5,787,432.30 (Cinco millones setecientos ochenta y siete mil cuatrocientos treinta y dos pesos 30/100 M.N.).
- Oficio número 025 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-0231/2023 expedido en fecha 8 de junio de 2023 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.



- Copia certificada de Acta de la Décimo Séptima Sesión de Cabildo y Pública Ordinaria, celebrada en fecha 4 de agosto de 2022, en la que se aprueba por unanimidad de votos, la protocolización del Fraccionamiento “**Tlaltenapa**” del Municipio.
- Copia certificada de Acta de la Trigésima Quinta Sesión de Cabildo con carácter de Extraordinaria y Pública, celebrada en fecha 18 de mayo de 2023, en la que se aprueba por unanimidad la autorización para donar o vender un inmueble ubicado en el Fraccionamiento Tlaltenapa para beneficiar a 252 familias.

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 Quinta Sesión de Cabildo con Carácter de Extraordinaria y Pública, celebrada en fecha 18 de mayo de 2023 para enajenar en la modalidad de donación un inmueble ubicado en el Fraccionamiento Tlaltenapa para beneficiar a 252 familias.

CONSIDERANDO PRIMERO. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 119 fracción XXI, 133 fracción II, 145 apartado



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

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 al Municipio de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, para que desincorpore de su patrimonio, el predio rústico ubicado en la carretera a Jalpa, Comunidad de Villarreales de ese Municipio, con superficie de 89,037.42 m² que se desprende de un polígono mayor de 103,766.00 m², con las siguientes medidas y colindancias:

Al norte mide 145.70 metros y linda con Raymundo Cortes Padilla; al oriente mide 206.00, 44.40, 113, 59.00 y 274.00 metros y linda con Ramiro González, Fidencio Ruvalcaba y Campo de Aviación; al sur mide 54.00 metros y linda con Ma. Elvira Vda. de Bugarín, y al poniente mide 280.00, 60.50 y 226.80 metros y linda con Camino Real a Caballero.

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



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

DECRETA

Artículo Primero. Se autoriza al Honorable Ayuntamiento Municipal de Tlaltenango de Sánchez Román, Zacatecas, para enajenar, bajo la modalidad de donación, un inmueble ubicado en la carretera a Jalpa, Comunidad de Villarreales de ese Municipio, con superficie de 89,037.42 m² que se desprende de un polígono mayor de 103,766.00 m², a favor de 252 familias dentro del Fraccionamiento Tlaltenapa de ese municipio.

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

TRANSITORIOS

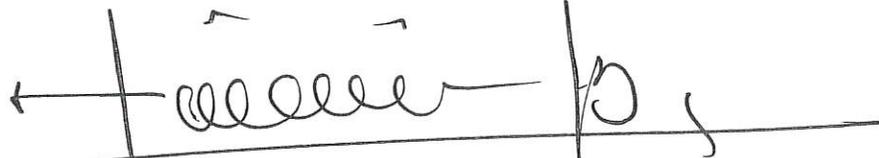
ÚNICO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación, en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

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

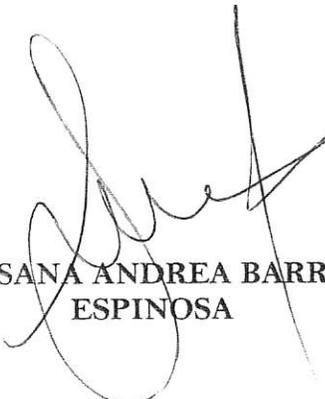


DADO en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Cuarta Legislatura del Estado de Zacatecas, a los catorce días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

PRESIDENTE


DIP. HERMINIO BRIONES OLIVA

SECRETARIA


DIP. SUSANA ANDREA BARRAGÁN
ESPINOSA



SECRETARIO


DIP. JOSÉ XERARDO RAMÍREZ
MUÑOZ