

LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS

## DECRETO # 568



II. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

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

**CONSIDERANDO PRIMERO.-** En Sesión Ordinaria de fecha 15 de enero de 2013, el Lic. Miguel Alejandro Alonso Reyes, Gobernador del Estado, en ejercicio de las facultades que le otorgan los artículos 60, fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 132, fracción II de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; 95, fracción II del Reglamento General del Poder Legislativo del Estado, presentó Iniciativa de Decreto por el que se establecen las bases de regularización y cambio del dominio pleno de los inmuebles sujetos al régimen de fraccionamientos rurales y crea el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas ORETZA.

**CONSIDERANDO SEGUNDO.-** Mediante memorándum número 1263, de fecha 15 de enero de 2013, luego de su primera lectura en Sesión Ordinaria, la Iniciativa fue turnada a la Comisión Legislativa Primera de Hacienda para su estudio y dictamen.

**CONSIDERANDO TERCERO.-** La Iniciativa de Decreto se sustentó en la siguiente:

Inicia transcripción

**“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS



*La visión transformadora del Ejecutivo del Estado va más allá de la reestructuración administrativa del propio aparato gubernamental, entre otros vértices busca diseñar estrategias de política social que coadyuven de manera significativa a solventar las necesidades de los grupos vulnerables que conforman el tejido social en el Estado.*

*Por ello la presente administración se propuso replantear la transformación del régimen de fraccionamiento rurales, esquema único de la tenencia de la tierra en el país, que ha permitido en nuestra Entidad el uso y posesión de la tierra y que dadas las características de dicho régimen, es imperativo fortalecer el patrimonio de las personas particularmente de los fraccionistas.*

*Lo anterior en virtud de fortalecer la certeza legal de aquellas personas que detentan un bien inmueble sujeto al régimen de fraccionamientos rurales, encontrándose en esta situación importantes zonas urbanas en algunas cabeceras municipales y áreas urbanas en el medio rural que requieren se les reconozca el destino habitacional, pero sobre todo se cambie el régimen de fraccionamientos a dominio pleno en beneficio de quienes habitan en éstas áreas, su patrimonio y sus familias.*

*Es importante dimensionar la amplitud de esta acción, que sin duda constituirá un gran reto, en razón de que el 20% del territorio estatal se encuentra sujeto al régimen de fraccionamientos rurales, equivalente a 1'476,390*

hectáreas localizadas en 35 municipios, en 250 fraccionamientos o colonias rurales registradas, en posesión de aproximadamente 50 mil familias y cuyo destino corresponde a distintos usos como superficies de labor, agostadero y solares.

La Ley de Fraccionamientos Rurales como ordenamiento legal en la materia, confiere a la Dirección de Fraccionamientos Rurales diversas atribuciones como autoridad encargada de su aplicación, la cual no sólo se encarga del registro y expedición de títulos del régimen de fraccionamientos mediante procedimientos ordinarios de rectificación y reposición de títulos, de apeo y deslinde, de nulidad y de división de la cosa común; sino que además cuenta con facultades jurisdiccionales mediante diversos procedimientos administrativos, sean éstos de desistimiento y adjudicación, sucesorios y de declaración de vacancia.

De igual manera, dicho ordenamiento legal dispone el procedimiento para el cambio de régimen y obtener el dominio pleno de los predios del régimen de fraccionamientos rurales; para ello, establece como requisito sine qua non, que no exista ningún litigio pendiente de resolver respecto del predio de que se trate y como instancia procedimental, remitir el expediente ante la notaría pública designada por el promovente para su protocolización.



II. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS

*En este orden de ideas, se considera necesario contar con un organismo público descentralizado que para otorgar certeza jurídica en beneficio de las familias zacatecas, cuente con las atribuciones necesarias para ello; pero sobre todo garantice el cumplimiento de los siguientes elementos:*



II. LEGISLATURA  
DEL ESTADO


- *Agilice y facilite el tránsito del régimen de fraccionamientos rurales al de dominio pleno;*
- *Celebre los contratos privados, sin necesidad de ocurrir ante fedatario público;*
- *Disminuya los costos de protocolización para otorgar certeza jurídica patrimonial;*
- *Regularice otras áreas urbanas, no sólo las sujetas al régimen de fraccionamientos rurales;*
- *Observe los principios de transparencia y acceso a la información de sus programas y acciones; y*
- *Observe los principios de fiscalización de los recursos públicos".*

Termina transcripción

**CONSIDERANDO ÚNICO.-** Una de las preocupaciones más sentidas de la presente administración es la atención y resolución de problemas de los grupos vulnerables de nuestra Entidad.

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS




Constituye además, una obligación de los servidores públicos garantizar que los procedimientos administrativos encargados de regularizar la propiedad de régimen de fraccionamientos rurales, sean resueltos con certeza, transparencia y seguridad jurídica, de tal manera que los actos de la autoridad estén regidos por los principios de legalidad, que no es otro más que el precisar en sus actuaciones al especial mandato de la ley y que las reglas del procedimiento respeten los principios rectores que lo rigen.

Resulta innegable que nuestra entidad tiene un problema con la regularización de la tierra tal como se plantea en la exposición de motivos de la iniciativa que hoy se dictamina. Este problema frena el desarrollo de la Entidad, y los dueños de predios irregulares, se ven limitados a ejercer a cabalidad su patrimonio, es por ello que el Pleno coincide con el planteamiento del Ejecutivo Estatal, al proponer la creación de un Organismo Público Descentralizado, que de certeza y seguridad a los fraccionistas del Estado y se les provea de lo necesario para que puedan obtener el dominio pleno de sus propiedades, en un procedimiento simple que les garantice la seguridad jurídica que por años han buscado y al que tienen derecho.

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS




La iniciativa es a todas luces viable y tiene como objeto realizar, los ajustes necesarios que faciliten y agilicen, el cambio de régimen a dominio pleno que se planteó en la Ley de Fraccionamientos Rurales publicada el 13 de junio de 2009, en la que se incluye el procedimiento sobre el cambio de régimen de la propiedad, para que los fraccionistas que así lo decidan, adquieran el dominio pleno de sus tierras y puedan obtener escritura pública que acredite su propiedad.

En este sentido, la política gubernamental en materia de regularización de la tierra no es un hecho aislado en el contexto de la modernización del Estado, sino que es un postulado surgido de los ejes para el desarrollo, contenidos en el Plan Estatal de Desarrollo, en el apartado de Zacatecas Justo, en su estrategia 5.5.5 que se refiere al fortalecimiento del ordenamiento territorial, en cuyas líneas de acción establece:

- El aseguramiento de la disposición del suelo para el desarrollo de complejos habitacionales integrales, congruentes con el crecimiento de los asentamientos humanos y el desarrollo sustentable, y
- La Concertación de esfuerzos y recursos para fortalecer las acciones de regularización de predios urbanos, que disminuyan la irregularidad.

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS




La Comisión que dictaminó realizó algunas modificaciones a la iniciativa, buscando acotar el procedimiento administrativo de regularización de la tierra a fraccionamientos rurales exclusivamente, con el objeto de que este Organismo Público de nueva creación, tenga perfectamente bien definidos sus alcances y facultades, y con ello fortalecer el orden territorial en el Estado.

Esta Asamblea Popular coincide con el iniciante, en que la creación de este nuevo Organismo se materialice en hechos al dar las escrituras de la tierra a quien la posee, ya que por la dinámica social y económica del Estado se ha incurrido en el fenómeno de irregularidad de los asentamientos en terrenos de fraccionamientos rurales en toda la Entidad.

En este contexto, es axial contar con un Organismo Público que además de promover la vinculación del aprovechamiento de terrenos de origen estatal, con la política estatal de asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población, haga posible la coordinación de estos procesos con los gobiernos municipales, así como la concertación con los sectores social y privado, particularmente.

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS



Por lo anterior, es viable la iniciativa, pues los organismos y direcciones encargadas de la regularización de la tierra en el Estado, se encuentran rebasadas, con los cambios jurídicos del sector, su marco legal es insuficiente para enfrentar eficientemente la dinámica de cambio, todo ello, se traduce en la necesidad imprescindible e impostergable de adecuar, una vez más el marco de sus atribuciones, de manera tal que responda en forma óptima a los nuevos retos del Zacatecas de hoy.

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

## **DECRETA**

**SE ESTABLECEN LAS BASES DE REGULARIZACION 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 (ORETZA)**



**LX**

LEGISLATURA  
ZACATECAS



## **CAPÍTULO I**

### **Disposiciones Generales**

**Artículo 1.-** El presente Decreto es de interés público y observancia general, tiene por objeto crear el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas, así como establecer de manera general las bases para implementar programas de certificación y regularización de predios.

**Artículo 2.-** Para efectos del presente Decreto se entenderá por:

- I. **ORETZA.-** Al Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas;
- II. **Dirección.-** A la Dirección de Fraccionamientos Rurales; y
- III. **Unidad de Planeación.-** A la Unidad de Planeación dependiente del Ejecutivo del Estado.

## **CAPÍTULO II**

### **Del cambio de Régimen a Dominio Pleno**

**Artículo 3.-** La certificación del régimen de fraccionamientos rurales, requiere la plena identificación de los inmuebles adscritos a tal régimen, consistente en la exacta ubicación de las superficies, medidas, colindancias, tipo de suelo y uso de los mismos mediante los sistemas geo-referenciados. Lo anterior en apego al Acuerdo por el que se aprueba la Norma Técnica de Estándares de Exactitud Posicional así como a los artículos 13, 15, 16, 17, 18, 23 y 24 del Acuerdo por el que se aprueba la Norma Técnica para la Generación, Captación e Integración de

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS



Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos publicados en el Diario Oficial de la Federación en fechas 23 de diciembre del 2010 y 16 de enero del 2012, respectivamente.

**Artículo 4.-** Realizada la certificación, el ORETZA previo acuerdo de la Dirección continuará con el proceso de regularización, mediante la expedición de los contratos privados correspondientes.

**Artículo 5.-** Para la delimitación de los bienes inmuebles del régimen referido e implementación del dominio pleno, la Dirección deberá coordinarse con la Dirección de Catastro y Registro Público de la Propiedad y con el ORETZA para coadyuvar en dicho proceso.

**Artículo 6.-** La Dirección entregará al ORETZA conforme a los lineamientos o programas de regularización, la información de los registros, títulos y planos existentes en sus archivos documentales, digitales y de cualquier otra naturaleza, respecto del fraccionamiento o colonia susceptible de regularización de la tenencia de la tierra, mediante proceso de entrega-recepción quedando bajo resguardo del ORETZA.

**Artículo 7.-** Los contratos privados por los que se realice el cambio de régimen de fraccionamientos rurales al dominio pleno, se turnarán a la Dirección de Catastro y Registro Público de la Propiedad para su registro en la sección de escrituras privadas, y en su caso, la cancelación de la inscripción en la sección del régimen de fraccionamientos rurales.



**Artículo 8.-** Al realizarse la inscripción en el Registro Público de la Propiedad, dichos predios se registrarán por las leyes en materia civil.

## CAPÍTULO III

### Del ORETZA

**Artículo 9.-** Se Crea el ORETZA como un Organismo Público Descentralizado dotado de personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo objeto fundamental es realizar acciones de regularización de la tenencia de la tierra.

El organismo que se crea, estará sectorizado a la Secretaría de Infraestructura, con domicilio indistintamente en la Zona Conurbada Zacatecas-Guadalupe.

**Artículo 10.-** El ORETZA para cumplir con su objeto, deberá coordinarse con las dependencias federales, estatales o municipales que intervengan en la planeación del desarrollo urbano y rural.

**Artículo 11.-** El ORETZA, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Emitir los lineamientos necesarios para la regularización de la tenencia de la tierra;
- II. Coordinarse con las dependencias, entidades y organismos estatales, federales, municipales, públicos, sociales y privados para el cumplimiento de su objeto;
- III. Proponer los programas necesarios para la certificación y delimitación de los bienes inmuebles del régimen de fraccionamientos rurales para el cambio de régimen al dominio pleno;

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS



- IV. Coadyuvar en la promoción y observancia de los planes de desarrollo urbano, así como en las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos del suelo;
- V. Participar en la constitución y administración de la reserva estatal de suelo urbano;
- VI. Proponer acciones y coadyuvar con las autoridades estatales correspondientes, en el procedimiento de expropiaciones para fines de regularización, siendo éste organismo en su caso, el beneficiario de las expropiaciones que se decreten;
- VII. Implementar programas de regularización de la tenencia de la tierra en los ámbitos urbano y rural;
- VIII. Expedir documentos privados traslativos de dominio, cuyo origen sea el ejercicio de acciones de regularización de tenencia de la tierra urbana y rural, cumpliendo al respecto, con los deberes de escrituración, protocolo y registro establecidos en los lineamientos que apruebe la Junta de Gobierno;
- IX. Administrar, adquirir, enajenar, fraccionar, urbanizar, construir, arrendar y ejercer actos de dominio sobre su patrimonio inmobiliario para el cumplimiento de sus fines, por conducto del Director General;
- X. Observar los procedimientos que en materia de licitaciones para la adquisición de bienes y servicios, así como para la contratación de obras, se determinen en las disposiciones legales aplicables, garantizando el control y fiscalización de los recursos públicos;
- XI. Gestionar y obtener créditos para el cumplimiento de sus fines;
- XII. Proponer cuotas por los servicios que presta;
- XIII. Celebrar todo tipo de actos, convenios y contratos necesarios para el eficaz cumplimiento de sus fines, y
- XIV. Las demás que señale el Código Urbano, su Estatuto Orgánico y otras disposiciones jurídicas aplicables.

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS

**Artículo 12.-** El ORETZA, para el cumplimiento de sus atribuciones se integrará por los siguientes órganos:

- I. Junta de Gobierno, y
- II. Director General.

**Artículo 13.-** El patrimonio del ORETZA se constituirá con las aportaciones, bienes, ingresos y derechos que los gobiernos Federal, Estatal y Municipales le otorguen, así como de las aportaciones que el sector social o privado le confiera independientemente del acto jurídico a través del cual se lleve a cabo la aportación.

**Artículo 14.-** La Junta de Gobierno, se integrará por los siguientes miembros:

- I. Titular de la Secretaría General de Gobierno;
- II. Titular de la Secretaría de Administración;
- III. Titular de la Secretaría de Infraestructura;
- IV. Titular de la Unidad de Planeación;
- V. Titular de la Secretaría de Finanzas;
- VI. Titular de la Coordinación General Jurídica; y
- VII. Titular de la Dirección General del ORETZA, quien fungirá como Secretario Técnico.

**Artículo 15.-** Los integrantes de la Junta de Gobierno podrán nombrar un suplente quienes tendrán las mismas facultades que el integrante propietario.

**Artículo 16.-** La Junta de Gobierno, tendrá las siguientes atribuciones:

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

- I. Aprobar el Estatuto Orgánico;
- II. Autorizar los lineamientos necesarios para la regularización de la tenencia de la tierra en el ámbito de su competencia;
- III. Aprobar el Programa Anual de Trabajo;
- IV. Autorizar programas de regularización de la tenencia de la tierra;
- V. Aprobar la obtención de créditos para el cumplimiento de los fines del organismo;
- VI. Determinar los costos generados por los servicios que presta el organismo; y
- VII. Las demás que para el cumplimiento de sus objetivos le confieran otras disposiciones.

**Artículo 17.-** Las sesiones de la Junta de Gobierno se llevarán a cabo de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico.

**Artículo 18.-** El Director General será nombrado por el Ejecutivo Estatal y tendrá las siguientes facultades:

- I. Dirigir, administrar y coordinar las actividades del Organismo y dictar los acuerdos tendientes a dicho fin;
- II. Administrar el patrimonio del organismo;
- III. Elaborar y someter a la aprobación de la Junta de Gobierno el Programa Anual de Trabajo;
- IV. Informar anualmente a la Junta de Gobierno sobre el estado que guarda la administración a su cargo y rendir en cualquier otro tiempo los informes que dicha Junta solicite;
- V. Someter a la aprobación de la Junta de Gobierno los presupuestos de ingresos y egresos del organismo;
- VI. Coordinar y supervisar el funcionamiento de las unidades técnicas y administrativas;
- VII. Tramitar el otorgamiento de créditos a favor del ORETZA;
- VIII. Llevar la contabilidad así como responder del estado y manejo financiero;

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS



- IX. Nombrar, remover y reubicar al personal en apego a los lineamientos y disposiciones legales aplicables que determine el Titular del Ejecutivo;
- X. Asistir a las sesiones de la Junta de Gobierno con voz, pero sin voto, en los acuerdos que se tomen en las mismas;
- XI. Representar legalmente al ORETZA;
- XII. Realizar y autorizar las condonaciones o exenciones de pago de derechos por concepto de escrituración, con sujeción a las condiciones y requisitos que establezca y autorice la Junta de Gobierno; y
- XIII. Las demás que por acuerdo de la Junta de Gobierno se le confieran y otras disposiciones aplicables.

**Artículo 19.-** El Órgano de vigilancia del ORETZA, estará integrado por un Comisario Público propietario y un suplente, mismos que serán designados por la Secretaría de la Función Pública, en los términos de lo dispuesto en la Ley de las Entidades Públicas Paraestatales y el Reglamento Interior de la propia Secretaría.

**Artículo 20.-** El ORETZA estará facultado para valorar y ejercitar, en su caso, el derecho del tanto que corresponde al Estado para adquirir la reserva territorial.

**Artículo 21.-** Las relaciones laborales entre los servidores públicos y el organismo regularizador, se regirán por la Ley Federal del Trabajo y, en su caso, por la Ley del Servicio Civil del Estado de Zacatecas.

# LX

LEGISLATURA  
ZACATECAS



## TRANSITORIOS

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

**Segundo.-** La Junta Directiva deberá instalarse dentro de los treinta días siguientes a la entrada en vigor del presente decreto.

**Tercero.-** Dentro de los noventa días posteriores a la entrada en vigor del presente instrumento, deberán publicarse el Estatuto Orgánico y el Manual de Organización correspondientes.

**Cuarto.-** Las resoluciones de la Dirección de Fraccionamientos Rurales que hayan causado estado y que resuelvan algún procedimiento, deberán turnarse al ORETZA para que se elaboren los documentos privados que correspondan.

**Quinto.-** Dentro de los 90 días naturales contados a partir del inicio de vigencia de este Decreto, esta Legislatura reformará el artículo 1670 del Código Civil del Estado de Zacatecas y demás legislación vigente que se relacione con el presente decreto.



**LX**

LEGISLATURA  
ZACATECAS



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

H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

**DADO** En la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Legislatura del Estado a los veintisiete días del mes de febrero del año dos mil trece.

**PRESIDENTE**

**DIP. OSVALDO CONTRERAS VÁZQUEZ**

**SECRETARIO**

**DIP. GREGORIO MACÍAS ZÚNIGA**

**SECRETARIO**

**DIP. BENJAMÍN MEDRANO QUEZADA**



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO