



# DECRETO # 652

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

**RESULTANDO PRIMERO.** En fecha 29 de junio de 2016 se recibió en la Oficialía de Partes de esta Asamblea Popular, Oficio número 1340/2016 suscrito por el M.E.G. Roberto Luévano Ruiz, en su carácter de Presidente Municipal y la C. Natalia Daniela del Muro Quiñones, en su calidad de Síndica Municipal, ambos del Municipio de Guadalupe, Zacatecas, en el que remiten a esta Soberanía, Iniciativa con Proyecto de Decreto para Regularizar diversas colonias ubicadas en dicho Municipio.

**RESULTANDO SEGUNDO.** En sesión de la Comisión Permanente correspondiente del 05 de julio del año en curso, se dio lectura a la Iniciativa con Proyecto de Decreto que presenta el M.E.G. Roberto Luévano Ruiz, en su carácter de Presidente Municipal y la C. Natalia Daniela del Muro Quiñones, en su calidad de Síndica Municipal, ambos del Municipio de Guadalupe, Zacatecas.



Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva mediante memorándum número 2186 de fecha 05 de julio de 2016, la Iniciativa fue turnada a la Comisión de Hacienda Municipal, para su análisis y la emisión del correspondiente dictamen.

**RESULTANDO TERCERO.** En sesión de la Comisión Permanente celebrada el cinco de julio del año que cursa, se dio lectura a la Iniciativa con Proyecto de Decreto, para regularizar cinco colonias de asentamientos irregulares del Municipio de Guadalupe, Zacatecas, misma que mediante memorándum número 2186, fuera turnada a la Comisión de Hacienda Municipal. Sin embargo, el objeto del mencionado instrumento legislativo, también tiene relación con las facultades de la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, a que se refiere el artículo 136 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado.

**RESULTANDO CUARTO.** Por acuerdo del Diputado Presidente de la Mesa Directiva mediante memorándum número 2247 de fecha 10 de agosto de 2016, se amplió el turno de la Iniciativa referida a la Comisión Obras Públicas y Desarrollo Urbano, para que ambas Comisiones procedieran a su análisis y la emisión del correspondiente dictamen.





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

**RESULTANDO QUINTO.** Los proponentes justificaron su Iniciativa en la siguiente:

### **“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

El Municipio es una unidad administrativa, integrada por órganos que establecen su dirección y por habitantes que se encuentran en su circunscripción territorial, que tiene como finalidad el desarrollo armónico de su población.<sup>1</sup>

En esta forma organizativa de la comunidad, resulta bastante importante la población, pues sin ésta no podríamos tener la conformación del ente social. Un territorio deshabitado no puede ser Municipio en tanto carezca de población permanente.<sup>2</sup> En este sentido, la vida del Municipio cobra importancia por la conformación de sus habitantes, dado que no solo habitan su territorio, sino que estos son los que mueven el desarrollo social, político y económico.

Ahora bien, existen quienes afirman que la finalidad del Municipio es prestar los servicios públicos indispensables a las necesidades de la población en general, así como la realización

<sup>1</sup> Art. 116 y 117 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas. Consultada en 19 de mayo de 2016.

<sup>2</sup> El Municipio, La Ciudad y El Urbanismo. Autor Pablo Martínez Gil. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2735/10.pdf>



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

de las obras públicas que requiera la comunidad, lo que con seguridad llevará a sus pobladores a sentirse más seguros al tener la garantía de que la convivencia entre los vecinos se mantendrá en orden.<sup>3</sup> No resulta erróneo entonces saber que el Legislador incluyó en el Artículo 115 de nuestra Carta Magna, la atribución que tiene el Municipio en relación a los servicios elementales que debe cubrir en el territorio municipal. <sup>4</sup>Todo ello con el objeto último de mantener un orden social y cumplir con los derechos humanos que toda persona tiene.

Al Municipio se le han otorgado diversas funciones, así tenemos que desde la Constitución de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución propia del Estado y la Ley Orgánica del Municipio vigente en el Estado, tienen atribuciones encaminadas a atender la problemática de la comunidad ubicada en el territorio de cada Municipio.

La problemática que aqueja a los Municipios y el Municipio de Guadalupe no es la excepción, es una serie de cuestiones económicas y sociales, provocadas por el crecimiento

<sup>3</sup> El Municipio, La Ciudad y El Urbanismo. Pág. 207. Autor Pablo Martínez Gil. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2735/10.pdf>

<sup>4</sup> El Municipio en México Pág. 33. Autora Damaris González Menchúca. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2735/10.pdf>





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



demográfico y la amplia urbanización requerida por diversos asentamientos humanos.<sup>5</sup>

H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Para nadie es sorpresivo que el Municipio de Guadalupe, tiene entre otros, problemas con la urbanización de los asentamientos humanos. Existen diversos asentamientos que en la actualidad no han podido ser regularizados. Los asentamientos humanos en varios casos han provenido de la constitución legal de fraccionamientos de acuerdo a lo establecido en el Código Urbano.

No obstante, algunos asentamientos sin ser creados por fraccionadores, se han constituido mediante la organización de grupos de personas, que coincidiendo con la necesidad de vivienda, adquirieron ciertas superficies que de manera irregular se han ido creando y que se encuentran ubicadas dentro de la mancha urbana.

Así han nacido muchas colonias de asentamientos irregulares en el Municipio de Guadalupe. El crecimiento poblacional ha avanzado a pasos agigantados y el Municipio debe buscar la forma de ir solventando las necesidades que surgen día a día en el territorio municipal.

<sup>5</sup> El Municipio, La Ciudad y El Urbanismo. Pág. 199. Autor Pablo Martínez Gil. Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/6/2735/10.pdf>



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Es el caso que existen diversas colonias que han sido creadas por grupos de personas en algunos casos asociaciones civiles, tratando de cumplir con los requisitos establecidos en el Código Urbano del Estado de Zacatecas, sin embargo, no han logrado concretar su culminación. Cada una de ellas con problemas muy particulares, pero que finalmente recaen las exigencias y reclamos en el Municipio de Guadalupe, a pesar de que dichos asentamientos humanos aún no han sido municipalizados.

En dicha situación se encuentran las siguientes:

### **1.- Colonia Popular: “San Cosme”**

Esta colonia popular tiene aproximadamente quince años de creación, producto del esfuerzo de una asociación civil denominada San Cosme en Pie de Lucha, A.C., el Asentamiento Humano consta de una superficie de 15-57-90.01 has. El 30 % de la colonia se encuentra habitada pero el 100% de la superficie ya ha sido distribuida entre los integrantes de la asociación antes mencionada. Tal Colonia se encuentra situada en la parcela 486 Z1 P1/1, al lado Este de la Ciudad de Guadalupe, Zacatecas. Esta colonia cumple con todos los requisitos que exige el Código Urbano vigente en el Estado, sin





PODER LEGISLATIVO  
EN LA LEGISLATURA



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

embargo, en el transcurso de los años nadie se ocupó de vigilar que cumpliera con el área de donación correspondiente al 10% del total de la superficie fraccionada. En este sentido, cuando inició la administración municipal 2013-2016, se logró recuperar una buena parte de la superficie para el área de donación, pero que aun así no cumple con el 10% como lo establece el Código en cita. Esto es, la superficie total de la colonia es de 155,910.40 m<sup>2</sup>, por lo que el 10% que se debe otorgar como área de donación al Municipio es 15, 591.04 m<sup>2</sup>, sin embargo, la superficie que se logró rescatar es de 11,034.49 m<sup>2</sup>, por tanto para cumplir con el 10% referido, le faltan 4,556.55.51m<sup>2</sup>. Cabe precisar que la Asociación Civil, no cuenta con otros bienes inmuebles para ver la posibilidad de que pudieran cubrir la parte restante del área de donación, sin embargo el C. Antonio Becerra Becerra se obliga como solidario a la Asociación Civil antes mencionada, a entregar una superficie de 4,544.51 metros cuadrados en un inmueble de su propiedad amparado con el Título de Propiedad 000001000056 que ampara la parcela 1543 Z5 P1/1 ubicado en el Ejido Villa de Guadalupe del Municipio de Guadalupe. Dicha parcela cuenta con una superficie de 0-97-59.480 hectáreas, pero solo se dispondrá la cantidad de 4,544.51 metros cuadrados. Ahora bien, el valor por metro cuadrado del bien inmueble que se pretende otorgar como área de donación, tiene un valor de



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



PODER LEGISLATIVO  
DEL ESTADO

\$64.00. El valor del metro cuadrado en el que se encuentra asentada la Colonia San Cosme es de \$193.00, de tal manera que aun entregando 4,544.51 metros cuadrados, se estaría adeudando una superficie de 9,081.90 metros cuadrados respecto de dicha parcela, en virtud de que el valor del lugar donde se encuentra asentada la colonia es mucho mayor al que se encuentra el bien restante. En esta circunstancia y al no tener suficiencia económica por parte de la Asociación Civil, prácticamente es imposible que pudiera realizar un pago por la parte restante del área de donación. En esta circunstancia la Colonia no está en condiciones de cumplir con el área de donación en los términos exigidos por el Código Urbano. Por ello, los colonos al solicitar la autorización al Ayuntamiento de Guadalupe, éste les niega tal posibilidad, dado que no se entrega en calidad de área de donación el 10% de la superficie total. En este sentido, tenemos que dicha colonia, a pesar de cumplir con todos los requisitos establecidos por el Código Urbano, nunca podrá regularizarse por la situación de que no cuenta con la superficie para otorgar el 10% del área de donación. Y no se debe soslayar que dicha colonia se encuentra habitada por 136 familias aproximadamente, pero con la expectativa de que en un periodo corto se tengan hasta 455 familias habitando en ese lugar, mismas que se encuentran carentes desde hace años de los servicios más elementales de la





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

vida del hombre y debido a esto, la persistencia y reclamo de los habitantes hacia el Municipio por la falta de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etcétera. De dicho análisis se observa que efectivamente la colonia en mención, dado su problemática jamás podrá cumplir con la regularización en mención, en ese sentido, con el objeto de dar certeza jurídica a los colonos que dicha Colonia Popular, se ve en la necesidad de aceptar y como en efecto acepta la entrega del área de donación por una superficie de 11,034.49 m<sup>2</sup>, más la superficie de 4,4544.51 de la parcela 1543 Z5 P1/1 ubicado en el Ejido Villa de Guadalupe del Municipio de Guadalupe, renunciando así el presente Ayuntamiento a la parte faltante del área de donación. En este sentido es que se solicita el auxilio de esta Legislatura del Estado para que por medio del presente proyecto emita Decreto para autorizar la regularización de la colonia en comento en los términos propuestos, ya que en caso contrario, el Municipio seguirá en la imposibilidad de atender cabalmente las necesidades elementales de los habitantes de dicha colonia. Y más aún dado que con esto se pretende otorgar seguridad jurídica a los habitantes de dicha colonia, garantizando así el patrimonio de sus familias y atendiendo a la vez una problemática social del Municipio de Guadalupe.



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



## 2. Polígono la Fe

H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Aunado a lo anterior, es importante mencionar que con el objeto de abatir el problema de la falta de vivienda, asimismo para atacar los factores de la pobreza, el Municipio de Guadalupe se sumó a los esfuerzos del Gobierno Federal, obteniendo que en el año 2011 se ingresara al Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares, para la construcción de 110 pies de casa para el mismo número de beneficiarios. Dicho programa se sustentó por un monto mayor de \$14 millones de pesos. En este sentido, el Municipio proporcionó cinco predios para que en ellos se construyeran los pies de casa. Predios que se encuentran dentro del Polígono La Fe. Es importante mencionar que dichos predios son propiedad del Municipio ya que fueron entregados por el Consejo Promotor de la Vivienda Social como áreas de donación. Luego entonces, al estar catalogadas como áreas de donación no se ha logrado la escrituración a cada uno de los beneficiarios, debido a que las áreas de donación no pueden enajenarse, según lo establece el Código Urbano, pues de dicho Código se desprende que éstas áreas tienen como objeto asegurar un sano esparcimiento de los pobladores y obtener los mejores servicios de ellos, a través de escuelas, clínicas, mercados, etcétera. En el caso concreto se debe decir que dicha colonia ya cuenta con ese tipo de áreas, es decir, en





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

La Colonia La Fe existen escuelas, canchas deportivas, incluso un CENDI. Por tanto, se tiene garantizadas las áreas de servicios y esparcimiento para los habitantes de esa colonia.

Aun así, para poder escriturar las casas ahí construidas, existe imposibilidad por disposición del Código Urbano. Es por ello que se solicita a esta Soberanía Popular decretar la regularización de estos predios en los que se les ha otorgado un uso para asentamientos humanos, que dicho sea de paso, los beneficiarios son personas de sectores vulnerables y con ingresos económicos muy bajos, que difícilmente pudieran obtener una casa habitación a través de otra vía.

El programa referido anteriormente, se ejecutó en cinco predios ubicados en las siguientes colonias: 1) Dos en la Colonia Progresistas uno con una superficie de 2,692.53 metros cuadrados y otro con una superficie de 4,760.09 metros cuadrados; 2) Uno en la Colonia la Fe con una superficie de 2,108.63 metros cuadrados; 3) Dos en la Colonia SUTSEMOP un predio con 2,724.06 metros cuadrados y otro de 1,427.73 metros cuadrados.



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



De dichos predios se anexan cinco planos de la superficie total así como de los lotes en los que se construyeron los pies de casa.

### **3.- Colonias Jesús Pérez Cuevas, Luis Donaldo Colosio Segunda Sección y las Peñitas.**

En una situación similar se encuentran las colonias Jesús Pérez Cuevas, Luis Donaldo Colosio Segunda Sección y Las Peñitas, para el caso de la primera mencionada se constituyó a través de un grupo de personas que solicitó al Ayuntamiento de Guadalupe la aprobación y como en efecto fue aprobada la Colonia en fecha 30 de agosto de 2007 mediante Sesión Ordinaria del Ayuntamiento de Guadalupe, misma que fue ratificada en Sesión de Cabildo del Ayuntamiento de fecha 30 de junio de 2008, para un asentamiento humano que ahora lleva el nombre antes mencionado. En el resto de las colonias mencionadas se encuentran asentadas personas que en algún momento, por su necesidad de una vivienda tomaron posesión de un lote sin que alguna autoridad se los impidiera. Cabe precisar que dichas colonias se formaron muchos años antes de que llegara la administración 2013-2016, sin embargo eso no le resta la responsabilidad al Municipio para otorgarles los servicios a los habitantes de las colonias antes mencionadas.





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Los predios en los que se encuentran asentadas dichas colonias, de igual manera que el caso anterior, son de los otorgados por el Consejo Promotor de la Vivienda Social como áreas de donación. Sin embargo, la vida real ha rebasado la realidad jurídica, y en dichos predios se encuentran establecidos asentamientos irregulares. Al respecto el Municipio debe tomar el problema para darle una solución, sobre todo porque las personas que habitan en ese lugar, están carentes de los servicios elementales, de agua potable, drenaje, energía eléctrica, etcétera. El problema es aún mayor porque cuando el Municipio ha decidido realizar obras en dichas colonias, se ha encontrado con el obstáculo de que al no ser colonias regulares no se puede invertir recurso alguno en ellas, transformándose el problema en un círculo vicioso. Ello sin contar que al igual que las demás colonias, los habitantes de éstas en forma cotidiana exigen los servicios al Municipio de Guadalupe y sin que ésta pueda otorgar alguna solución a dicha problemática social. Ahora bien, si tomamos en cuenta que los predios en los que se encuentran asentadas las colonias, son de los que fueron otorgados por el Consejo Promotor de la Vivienda Social como área de donación, es claro que éstas tampoco podrían regularizarse bajo las exigencias del Código Urbano, por ello es que se solicita la intervención de ésta Honorable Sexagésima



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS

Legislatura del Estado, para que al aprobar el presente Decreto se pueda llevar a cabo dicha regularización.

Todo lo expuesto anteriormente, demuestra que el Municipio tiene la firme intención de resolver el problema que aqueja a miles de habitantes que padecen de falta de agua potable, de energía eléctrica, drenaje, alumbrado público, etcétera, servicios que resultan una necesidad insoslayable que se debe atender con la mayor prontitud para que en un tiempo corto se logre regularizar estas colonias y el Municipio pueda invertir en ellas, permitiendo así el sano desarrollo de las familias que habitan en éstas.”

**RESULTANDO SEXTO.** Obran como antecedentes para los efectos del presente Decreto, las solicitudes de los Diputados Alfredo Femat Bañuelos y Juan Carlos Regis Adame, respecto de la incorporación de los asentamientos irregulares “Bastión Rojo” y “Las Flores”, respectivamente.

En efecto, en reunión de las Comisiones Unidas, correspondiente al día 23 de agosto del año que transcurre, el Diputado Iván de Santiago Beltrán, informó a las y los Diputados presentes, de la recepción de los escritos de referencia.



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



PODER LEGISLATIVO  
DEL ESTADO

Pues bien, la solicitud formulada por el Diputado Alfredo Femat Bañuelos, va en el sentido de incorporar a la iniciativa presentada por el Ayuntamiento de Guadalupe, la regularización del asentamiento denominado “Bastión Rojo”, colonia que con la finalidad de regularizarla, se constituyó en una Asociación Civil que lleva el mismo nombre.

Al efecto, el escrito de referencia precisa que la asociación civil se encuentra conformada por personas que no cuentan con la posibilidad de adquirir un bien inmueble, en el que pueda construir una casa habitación y que en esa necesidad de contar con un techo donde vivir con sus respectivas familias, motivó la adquisición de terrenos irregulares para satisfacer la necesidad de una vivienda, sin que ellos estuviesen obligados a saber que, para ello se requiriera cumplir con los requisitos a que se refiere el supracitado Código Urbano, lo que finalmente, se transformó en un problema social.

De esa forma, nació el proyecto de la Colonia Popular denominada Bastión Rojo, con una superficie de 15,717.38 metros cuadrados, conformada por 77 Lotes para un mismo número de familias. De dicha superficie, por disposiciones del Código Urbano le correspondería un 10% al Ayuntamiento de Guadalupe, como área de donación, es decir una superficie de 1,571.00 metros cuadrados.



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Empero, durante el trámite de regularización, la parte que se encontraba proyectada como área de donación para el Municipio, fue invadida por personas ajenas a la Asociación, construyendo en ella sus casas, por lo cual, la superficie invadida es de 577.86 metros cuadrados (que en el plano se encuentran marcadas como área reservada), restando una superficie de 999.15 metros cuadrados libres, superficies que se encuentran distribuidas en el plano de dicha colonia de la siguiente manera; en la manzana 5 el área de donación corresponden 770.90 metros cuadrados y en la Manzana 6 el área de donación corresponde 228.25 metros cuadrados dando un total de 999.15 metros cuadros del área de donación.

En estas circunstancias, es claro que no se cumple con el porcentaje exigido por el Código Urbano, por lo que se refiere al área de donación.

Por otro lado, existen datos y constancias en el Ayuntamiento de Guadalupe, respecto de la autorización y municipalización de dicha colonia. Sin embargo, esto no ha ocurrido toda vez que no cumple con el requisito de proporcionar una superficie al Ayuntamiento como área de donación y ello impide que el mencionado cuerpo edilicio se pronuncie en favor de la





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



constitución de la Colonia Bastión Rojo, mediante el procedimiento de regularización.

H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

De la consulta formulada al personal técnico del Ayuntamiento en la sesión de trabajo en referencia, se constató que el asentamiento denominado Bastión Rojo, cuenta, a excepción de la totalidad del área de donación por las razones especiales que anteceden, con todos los requisitos exigidos por el Código Urbano y goza de facto, con los servicios de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, alumbrado público, entre otros, por lo que no alcanzará su autorización, si esta Legislatura no se pronuncia sobre el particular.

También es importante mencionar, que la Asociación Civil en comento, no tiene otros bienes inmuebles con los que pudiera cumplir con la parte restante del área de donación. Y todos los lotes han sido ya distribuidos en cada uno de los integrantes de la Asociación, de manera que no se puede disponer de ninguna superficie que pudiera subsanar la parte faltante del área de donación.



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



En el mismo orden de ideas, para esta Asamblea, particular análisis merece la petición formulada por el Diputado Juan Carlos Regis Adame, para incorporar la regularización de la Colonia Popular denominada “Las Flores”, que constituye una de las colonias irregulares que el Municipio de Guadalupe tiene dentro de su territorio.

Dicha colonia se encuentra en dos predios; el primero de 19,612.02 metros cuadrados, amparado con el título de propiedad número 128155, propiedad del Señor Eleuterio Castañón Reyes; el segundo con una superficie de 14,215.36 amparada por la escritura 13517 derivado del Contrato de compraventa entre el Señor Eleuterio Castañón Reyes y la Asociación Civil de Colonos Flor Colonial, protocolizado por el Notario Licenciado Jesús Fabián Torres Chávez, de fecha cuatro de agosto de dos mil seis, dando un total de 33,827.38 metros cuadrados. Se integra por 143 Lotes para el mismo número de familias.

Según la superficie total de la colonia y por disposiciones del Código Urbano, al Municipio de Guadalupe le corresponderían 3,382.73 metros cuadrados como área de donación.





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Sobre el particular obra como antecedente, que en el año dos mil cuatro, el Municipio de Guadalupe proyectó y realizó la construcción de la vialidad denominada “Avenida Las Américas”, misma que cruza por la propiedad del señor Eleuterio Castañón Reyes, teniendo una afectación aproximada de 5,760.50 metros cuadrados. En esa virtud, el Municipio a través de convenio celebrado con el señor Eleuterio Castañón Reyes en fecha 15 de junio del 2004, se obligó a tomar en cuenta la superficie afectada como área de donación, pero a 12 años de aquel acuerdo, la colonia de alusión no ha logrado obtener la autorización por parte del Ayuntamiento.

De la consulta formulada al personal técnico del Ayuntamiento, se constató que el asentamiento denominado “Las Flores” cuenta, a excepción de la totalidad del área de donación por las razones especiales que anteceden, con todos los requisitos exigidos por el Código Urbano y al igual que la precitada Colonia Bastión Rojo, con los servicios de agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, alumbrado público, entre otros, pero no alcanzará su autorización, si esta Legislatura no se pronuncia sobre el particular.



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



Abundando sobre el requisito atinente al área de donación y considerando que en el caso que nos ocupa, la construcción de la Avenida Las Américas, fue necesaria para el desarrollo urbano del Municipio y por ende, constituye un beneficio a toda la población Guadalupense; esta Soberanía determinó considerar la porción afectada, como parte del área de donación que donaría la Colonia Las Flores al Ayuntamiento.

Por lo tanto, por los motivos y consideraciones expuestas, estimamos que jurídicamente esta H. Legislatura está en condiciones de autorizar al Ayuntamiento de Guadalupe, para que reconozca la afectación arriba señalada y la tenga en su totalidad como área de donación del asentamiento denominado “Las Flores”, para su posterior regularización.

Por lo anteriormente razonado, esta Asamblea Popular concluye, que los asentamientos irregulares denominados “Bastión Rojo” y “Las Flores”, se encuentran en la misma situación que las señaladas en la iniciativa primigenia, por lo que se propone que también se incluyan en la regularización, con la finalidad de que se brinde seguridad jurídica a la tenencia del suelo urbano por una parte y en otra, que sus habitantes obtengan una escritura con la que se acredite la propiedad que por años han esperado.





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS

H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Prosiguiendo con el mismo orden de ideas, esta Asamblea propone que se autorice al Ayuntamiento de Guadalupe, para que en los términos y procedimientos de regularización precisados en este instrumento legislativo, se tenga por cumplido el requisito del área de donación del asentamiento denominado Bastión Rojo, con una superficie de 999.15 metros cuadrados, dispensando las diferencias encontradas, por las razones que han quedado precisadas en el cuerpo del presente Decreto. De igual forma, en los mismos términos, en relación a la colonia denominada “Las Flores”, por la afectación que sufrió el predio original de 5,760.50 metros cuadrados, de ellos se tomen 3,382.73 metros cuadrados, que correspondería al área de donación que debía entregar al Municipio de Guadalupe.

**CONSIDERANDO PRIMERO.** Analizados que fueron los instrumentos legales precisados líneas supra, es menester resaltar que nuestra actuación se sustenta, entre otros dispositivos legales, en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, mismo que en lo que importa, establece

*“La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...”*



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Concordante con lo anterior, el artículo 3° de la Ley General de Asentamientos Humanos, dispone lo siguiente

*“El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderá a mejorar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural...”*

Asimismo, este ordenamiento en el artículo 45 contiene reglas para llevar a cabo la regularización de la tenencia de la tierra, el cual dispone

*Artículo 45. La regularización de la tenencia de la tierra para su incorporación al desarrollo urbano, se sujetará a las siguientes disposiciones:*

*I. Deberá derivarse como una acción de mejoramiento urbano, conforme al plan o programa de desarrollo urbano aplicable;*

*II. Sólo podrán ser beneficiarios de la regularización quienes ocupen un predio y no sean propietarios de otro inmueble en el centro de población respectivo. Tendrán preferencia los poseedores de buena fe de acuerdo a la antigüedad de la posesión, y*

*III. Ninguna persona podrá resultar beneficiada por la regularización con más de un lote o predio cuya superficie no podrá exceder de la extensión determinada por la legislación, planes o programas de desarrollo urbano aplicables.*





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Cabe subrayar, que las colonias de alusión cumplen cabalmente con los requisitos señalados.

Nuestro Máximo Tribunal de la Nación se ha pronunciado en el sentido de que los asentamientos irregulares, pueden generar derechos patrimoniales, tal como se observa a continuación:

*ASENTAMIENTOS IRREGULARES. PUEDEN GENERAR DERECHOS PATRIMONIALES PROTEGIBLES A TRAVÉS DEL JUICIO DE AMPARO.*

*Una concepción jusprivatista del derecho civil considera como derechos reales, entre otros, a la propiedad y sus desmembramientos, así como a la posesión, no así a la simple tenencia u ocupación; sin embargo, la evolución del concepto de la propiedad en función social lleva al derecho a reconocer situaciones de hecho a las que atribuye consecuencias jurídicas, como en el caso de los asentamientos irregulares en terrenos ejidales u otros, que acaba por generar el derecho a la regularización de esas áreas mediante la previa expropiación por causa de utilidad pública y la titulación como propietarios a través del reconocimiento de la ocupación como avecindados; por tal motivo, si durante la posesión u ocupación tuvo lugar la expropiación de un predio que se prometió en venta a*



PODER LEGISLATIVO  
LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

*través de un decreto expropiatorio, en el que se reconoció que la Dirección General de Regularización Territorial, siguiendo el procedimiento respectivo, deberá titular y transmitir la propiedad a favor de quienes ocupan los lotes expropiados, ello autoriza a considerar que se genera un derecho real, actual, semejante a la posesión en su sentido tradicional, porque al igual que ésta ingresa al patrimonio de la persona, merece la protección constitucional contra actos que la perturben.*

*Novena Época*

*Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Tomo XXI, Febrero de 2005*

*Tesis: I.4º.C.73 C*

*Página: 1630.*

Por ello, con base en las disposiciones legales y criterios mencionados, esta Representación Popular cuenta con las potestades suficientes para analizar y aprobar la iniciativa sujeta a examen.

Por último, es importante señalar que a efecto de contribuir a lograr un desarrollo urbano ordenado, se acuerda llevar a cabo estas acciones de regularización, para que aunado al beneficio





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

que obtendrán los colonos, logre incluir dentro de su catastro municipal y con ello, tomar la responsabilidad de los servicios públicos, otorgando una mejor atención a su población.

**CONSIDERANDO SEGUNDO.** El Ayuntamiento de Guadalupe, Zacatecas, adjuntó la siguiente documentación:

- Oficio número 830/16 signado por el Licenciado Ramón Augusto Vázquez López, en su carácter de Secretario de Gobierno Municipal de Guadalupe, Zacatecas, por el cual remite el Acuerdo tomado en la Septuagésima Sesión de Cabildo y Trigésima Séptima Extraordinaria de fecha 28 de junio de 2016, en la que el H. Ayuntamiento de Guadalupe, Zacatecas, tomó por mayoría absoluta de votos de los miembros de cabildo presentes, el Acuerdo de Cabildo número ochocientos cincuenta y nueve, relativo a la autorización de la iniciativa con proyecto de decreto;
- Copia del Título de Propiedad No. 000000000529, de fecha 18 de julio de 2003, que se expide por instrucciones del C. Vicente Fox Quezada, Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, que ampara la parcela No. 486 Z 1 P/1 del Ejido Villa de Guadalupe, del Municipio de Guadalupe,



PODER LEGISLATIVO  
EN LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Estado de Zacatecas, con superficie de 15-57-90.01 hectáreas, en favor del C. Antonio Becerra Becerra;

- Copia certificada del Contrato de Donación que celebra el Consejo Promotor de la Vivienda Popular, representado por su Director General el Licenciado Rafael Sescosse Soto y el Licenciado Jesús Cardona Hernández, Encargado del Área de Regularización y el Municipio de Guadalupe, Zacatecas, representado por el Ing. Manuel Felipe Álvarez Calderón y el Profr. Heberto Barragán Díaz, Presidente Municipal y Síndico Municipal, respectivamente, del Municipio de Guadalupe, Zacatecas, respecto de varios predios de los fraccionamientos África, Francisco Villa, y otros a que se refiere el Plan Maestro conocido como Polígono La Fe, que forman una superficie de 143,088,655 m<sup>2</sup>. Instrumento registrado en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Zacatecas, bajo el número 2, Folios 2-4, Volumen 147, Sección Primera, Libro Cuarto, en fecha 23 de junio de 2004;
- Certificado número 060851 expedido por la Dirección de Catastro y Registro Público de Gobierno del Estado, de fecha 1 de octubre de 2015, en el sentido de que en un lapso de veinte años anteriores a la fecha, se encuentran





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

libre de gravamen, diversos inmuebles propiedad del Municipio de Guadalupe, Zacatecas, materia del presente expediente;

- Oficio No. DG/F/134/16 suscrito por el Licenciado y M. I. Carlos Chacón Quintana, en su carácter de Director General de la Junta Intermunicipal de Agua Potable y Alcantarillado de Zacatecas, dirigido al M.E.G. Roberto Luévano Ruiz, en su carácter de Presidente Municipal de Guadalupe, Zacatecas, mediante el cual otorga la factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y saneamiento para diversas personas;
- Planos técnicos de los polígonos a regularizar, y
- Copia certificada del instrumento número diecisiete mil cuatrocientos cincuenta y uno, volumen trescientos cuarenta y tres, de fecha 12 de diciembre de 2014, en la que la Licenciada Zita Lucia Arellano Zajur, Notaria Pública número Veintinueve en el Estado, hace constar la constitución de la persona moral denominada "SN. COSME EN PIE DE LUCHA", Asociación Civil, que otorgan por sus propios derechos varios ciudadanos; documento registrado bajo el Número de inscripción 0026 del Volumen 0080 Sección Tercera del Distrito Judicial de Zacatecas.



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



- Constancia Estatal de Compatibilidad Urbanística No. 071-02-2016, expedida por el Arq. Luis Mario Báez Vásquez, Subsecretario de Desarrollo Urbano, en fecha 15 de febrero de 2016.

En ese orden de ideas, esta Asamblea Popular aprueba la Iniciativa de Decreto presentada en este Instrumento Legislativo.

**Por todo lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto por los artículos 65, fracción I de la Constitución Política del Estado; 140 y 141 del Reglamento General del Poder Legislativo, en nombre del Pueblo es de decretarse y se emite el**

**DECRETO PARA REGULARIZAR ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE GUADALUPE, ZACATECAS Y AUTORIZAR A DICHO MUNICIPIO A ENAJENAR EN LA MODALIDAD DE DONACIÓN, DIVERSOS INMUEBLES A FAVOR DEL ORGANISMO REGULARIZADOR DE LA TENENCIA DE LA TIERRA EN ZACATECAS (ORETZA).**





PODER LEGISLATIVO  
LXXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

## Capítulo I

### Disposiciones Generales

**Artículo 1.** El presente Decreto tiene por objeto la regularización de los siguientes asentamientos irregulares: San Cosme, Las Peñitas, Jesús Pérez Cuevas, Segunda Sección de la Colonia Luis Donald Colosio, cinco fracciones del Polígono la Fe, Bastión Rojo y Las Flores, ubicados en el Municipio de Guadalupe, Zacatecas, de acuerdo a los planos que se anexan al presente Decreto.

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

- I. El Municipio: Al Municipio de Guadalupe, Zacatecas;
- II. La Colonia: A la colonia que mediante este Decreto se autoriza su regularización;
- III. El Beneficiario: A la persona que resulte beneficiada con el presente Decreto, mediante la expedición en su favor de una escritura respecto del lote que posee en alguna colonia que se encuentre señalada en el presente instrumento;



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

- IV. ORETZA: Al Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas, organismo público descentralizado del Gobierno del Estado;
- V. Registro Público: Al Registro Público de la Propiedad dependiente de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Zacatecas;
- VI. Regularización: De conformidad con las leyes y reglamentos en materia de desarrollo urbano, se entiende por regularización de la tenencia de la tierra, la legitimación de la posesión y la propiedad del suelo a las personas asentadas irregularmente, así como la incorporación de tal asentamiento a los programas de desarrollo urbano, como una acción de mejoramiento de los centros de población. La instancia encargada de ejecutar programas de regularización de la tenencia de la tierra será el Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas.

**Artículo 3.** Para lograr la regularización de las colonias el Municipio deberá coordinarse con el ORETZA. El Municipio donará al ORETZA, los predios de su propiedad que constituyen





las colonias mencionadas en el artículo 1 del presente Decreto, la donación será para efectos de regularización y emisión de escrituras a los beneficiarios, según corresponda.

En el caso de las Colonias San Cosme, Bastión Rojo y Las Flores, los respectivos propietarios de los predios que las conforman, podrán realizar la donación correspondiente al ORETZA para los mismos efectos del párrafo anterior.

**Artículo 4.** La escrituración se efectuará sobre las medidas del lote poseído y conforme a la existencia real de la superficie de la colonia de la que se trate.

**Artículo 5.** La regularización se realizará en la modalidad de donación en todos aquellos casos en que los asentamientos se encuentren en predios propiedad del Municipio de Guadalupe, siempre y cuando el lote que se vaya a regularizar no rebase ciento cinco (105) metros cuadrados, en los demás casos, se realizará por compra-venta, por lo que respecta a la diferencia de la cantidad de metros mencionados, tomando como base el valor catastral registrado en el Catastro Municipal y finalmente por permuta en los casos que el Municipio haya reubicado a colonos afectados.



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



M. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

En el caso de las colonias asentadas en propiedad de particulares que opten por escriturar a través de ORETZA, la regularización será a través de donación, independientemente de la superficie que posean.

## Capítulo II

### De la Autorización de Enajenación

**Artículo 6.** Se autoriza al Honorable Ayuntamiento de Guadalupe, Zacatecas, a enajenar bajo la modalidad de donación a favor del Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas (ORETZA), los polígonos o porciones de éstos correspondientes a las Colonias; Las Peñitas, Jesús Pérez Cuevas, Segunda Sección de Luis Donaldo Colosio y cinco fracciones del Polígono La Fe, cuya ubicación, superficie, medidas y colindancias se establecen en el presente Decreto, para efecto de la escrituración a los respectivos beneficiarios.

**Artículo 7.** Se autoriza al Ayuntamiento de Guadalupe, Zacatecas, la constitución de las Colonias mencionadas en el artículo 1° del presente Decreto.





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



Se autoriza al Ayuntamiento, acepte como área de donación de la Colonia San Cosme, la superficie de 11,034.49 m<sup>2</sup> ubicados en este mismo lugar y de 4,544.51 metros cuadrados de la parcela 1543 Z5 P1/1, ubicado en el Ejido Villa de Guadalupe del Municipio de Guadalupe, Zacatecas.

En relación a la Colonia Bastión Rojo, se autoriza al Ayuntamiento, acepte como área de donación la superficie 999.15 metros cuadrados ubicados en dicha colonia.

Por lo que respecta a la Colonia Las Flores, se autoriza al Ayuntamiento de Guadalupe, que parte del área afectada por la Avenida Las Américas, se tome en cuenta como área de donación siendo una superficie de 3,382.73 metros cuadrados, sin perjuicio de los acuerdos o convenios que se celebren sobre el particular.

**Artículo 8.** El Municipio de Guadalupe realizará, en su caso, las acciones necesarias para que los beneficiarios obtengan las escrituras correspondientes a través del Organismo Regularizador de la Tenencia de la Tierra en Zacatecas.



PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

### Capítulo III

#### Del Procedimiento de Regularización

**Artículo 9.** La regularización comprende el procedimiento por medio del cual el Municipio otorgará a través del ORETZA, certidumbre jurídica a los poseionarios.

Los asentamientos propiedad de particulares, podrán optar por el procedimiento de escrituración a través del organismo de referencia.

**Artículo 10.** El Ayuntamiento de Guadalupe, de manera conjunta con el ORETZA, realizarán los trabajos técnicos necesarios para obtener documental y gráficamente las características topográficas y georeferenciadas, medidas y colindancias del asentamiento en su conjunto y de los lotes en lo individual, para la elaboración de la cartografía requerida por las dependencias competentes en materia de desarrollo urbano, trabajos técnicos que deberán cumplir con los procedimientos establecidos por el Municipio.

**Artículo 11.** Si del levantamiento mencionado en el artículo anterior, se desprendiera la necesidad de realizar una alineación de calles, el Municipio de acuerdo a sus atribuciones,





hará lo conducente para garantizar que las vías públicas presenten buena accesibilidad. Asimismo podrá realizar las reubicaciones pertinentes de los beneficiarios cuando considere que sean necesarias.

**Artículo 12.** Obtenida la información en relación a los lotes que conforman la colonia, el Municipio entregará al ORETZA una lista de beneficiarios de la colonia respectiva, para efectos de que éste último elabore las escrituras correspondientes.

**Artículo 13.** Para elaborar las escrituras los beneficiarios deberán presentar la siguiente documentación:

- 1) Identificación oficial vigente con fotografía (credencial de elector, cartilla del servicio militar o pasaporte), o cualquier otro documento que sea idóneo para acreditar la identidad;
- 2) Clave única de registro de población (CURP);
- 3) Copia del Acta de Nacimiento;
- 4) Comprobante de domicilio;
- 5) Ubicación del lote correspondiente;
- 6) Avalúo Catastral; y
- 7) Las demás que determine el Municipio o el ORETZA.



**Artículo 14.** Elaborada la escritura correspondiente, el ORETZA la remitirá al Registro Público para su debida inscripción y al Municipio para los mismos efectos en el catastro municipal.

**Artículo 15.** La escritura será entregada al beneficiario cuando haya sido inscrita en el Registro Público y el catastro municipal.

#### **Capítulo IV**

#### **De los Impuestos y Derechos**

**Artículo 16.** Los beneficiarios tendrán un estímulo hasta del 100% de los impuestos y derechos estatales y municipales que deriven de la escrituración de su lote, otorgado en los términos del presente Decreto. Lo anterior, sin perjuicio de que el Ayuntamiento determine cuotas de recuperación.

En los procedimientos de regularización, quedarán exentos de la exhibición de garantías sobre dichos servicios públicos.

#### **TRANSITORIOS**

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





PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS

**Segundo.** Se derogan las disposiciones que contravengan el presente Decreto.

**Tercero.** En caso de la Colonia Popular denominada San Cosme, Bastión Rojo y Las Flores, la regularización se llevará acabo de acuerdo a la lista que haga entrega la asociación civil correspondiente al Municipio.

**Cuarto.** El Municipio y ORETZA, en el ámbito de su competencia, informarán de forma mensual a la Legislatura del Estado, los avances sobre la regularización a que se refiere este Decreto.



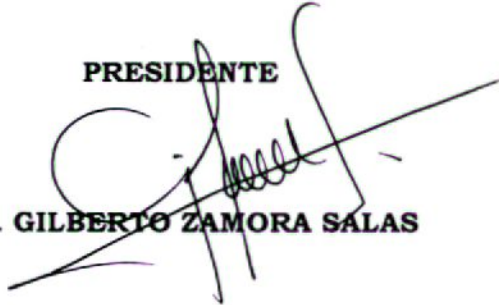
PODER LEGISLATIVO  
LXI LEGISLATURA  
ESTADO DE ZACATECAS




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

**DADO** en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Primera Legislatura del Estado de Zacatecas, a los treinta días del mes de agosto del año dos mil dieciséis.

**PRESIDENTE**

  
**DIP. GILBERTO ZAMORA SALAS**

**SECRETARIA**

  
**DIP. ELISA LOERA DE ÁVILA**



**N. LEGISLATURA  
DEL ESTADO**

**SECRETARIA**

  
**DIP. MA. ELENA NAVA MARTÍNEZ**