

## DECRETO # 193



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

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

#### RESULTANDOS

**PRIMERO.-** En fecha 15 de marzo del año 2017, se recibió en la Oficialía. de Partes de esta Legislatura, oficio número 12 suscrito por los CC Profr. José Luis Figueroa Rangel y Profra. Ma. de Jesús Sánchez Ávila, Presidente y Síndica del Municipio de Loreto, Zacatecas, en el que remiten Iniciativa con Proyecto de Decreto para que esta Legislatura autorice celebrar contrato de arrendamiento en un inmueble del Municipio de Loreto, Zacatecas, por un lapso de 15 años con un período de prórroga igual con la cadena comercial Wal-Mart para que se instale una Bodega Aurrera y se autorice la creación de un Fideicomiso con el objeto de administrar el pago del arrendamiento y su destino.

**SEGUNDO.-** Mediante memorándum número 0534, de fecha 21 de marzo de 2017, luego de su primera lectura en Sesión Ordinaria, la solicitud fue turnada a la Comisión de Hacienda Municipal, para su estudio y dictamen.



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

**TERCERO.-** El Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas, adjuntó a su Iniciativa la siguiente:

### **Exposición de Motivos**

*El artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, establece que los municipios administrarán libremente su hacienda la cual se formará de los rendimientos de los bienes que les pertenezcan. En ese tenor y en ejercicio de las facultades que los artículos 80 fracción IX, y 147 de la Ley Orgánica del Municipio, resulta de vital importancia para el desarrollo y detonación de la actividad comercial en el municipio, como una zona de alta influencia en el sureste de nuestro Estado, que el Municipio genere las condiciones y facilite dicho desarrollo, para ello se pretende implementar acciones concretas tendientes a que el Municipio de Loreto y su región crezca económicamente de manera ordenada y con visión de desarrollo, es así que el Plan Municipal de Desarrollo 2017-2018 ha establecido como prioridades de acción, entre otras, la de impulsar el emprendimiento de nuevos negocios, elevar la competitividad de las empresas del municipio, construir vínculos entre el gobierno municipal y el sector empresarial, con el objetivo de contribuir a que el municipio de Loreto dinamice su economía y se consolide como un polo de desarrollo regional en el Sureste Zacatecano. En ese sentido se ha discutido la necesidad que mediante el aprovechamiento de la infraestructura con la que cuenta el municipio de Loreto, se propicien condiciones económicas reales y favorables para que sus habitantes se vean beneficiados de más y mejores bienes y servicios, así como evitar gradualmente la fuga de capital a otras ciudades. En éste contexto, la ciudadanía mediante encuestas y consultas populares se han expresado de manera favorable para que el municipio de Loreto vaya cubriendo las necesidades actuales y transformándolas en diversas ofertas de bienes y servicios tal y como ha venido sucediendo en éstos últimos años, toda vez que empresas como Elektra y Coppel se han instalado favorablemente en nuestra localidad revistiendo a todas esas necesidades que hoy en día la población requiere.*



Es así que en la X Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 25 de febrero del 2017, en el punto número ocho del orden del día fue analizada y discutida la autorización para que el Presidente Municipal y Síndico Municipal puedan celebrar un contrato de arrendamiento mediante un Fideicomiso de Administración con la cadena comercial Wal-Mart, para que se instale en el Municipio de Loreto Bodega Aurrera en terrenos propiedad del Municipio de Loreto situado en la "Colonia Acevedo" en una superficie objeto del arrendamiento de 4,914.00 m<sup>2</sup>. Así mismo se faculte para acudir a la Legislatura del Estado para tramitar la Iniciativa de Decreto con la que se autorice al Municipio a llevar a cabo el fideicomiso, toda vez que dicha obligación rebaza el periodo constitucional del actual Ayuntamiento, pues la cadena comercial solicita que la vigencia del contrato sea por quince años, más una prórroga por el mismo término, acuerdo de Cabildo que fue aprobado por unanimidad.

Se ha establecido que al disponer de un bien propiedad del municipio mediante el fideicomiso en administración, en una de las cláusulas del contrato se garantice que el uso del recurso deberá ser utilizado en becas para personas de escasos recursos, para el mejoramiento y habilitación de espacios públicos, recursos que se transparentarán por medio del fideicomiso y por quienes ahí intervengan.

**CUARTO.-** El Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas, adjuntó la siguiente documentación:

- Copia certificada del Acta No. 14 de la X Sesión Extraordinaria de fecha 25 de febrero de 2017, en la que el punto número 8 del orden del día se aprueba por unanimidad de votos, autorizar al Presidente y a la Síndica del Municipio a celebrar un Contrato de Arrendamiento mediante la figura del Fideicomiso de Administración con la cadena comercial Wal-Mart, en un inmueble del Municipio, asimismo se autoriza el envío del expediente a la Legislatura del Estado por rebasar el periodo de la administración municipal;



Contrato de donación de fecha 25 de marzo de 2011, que celebran por una parte, el Consejo Promotor de la Vivienda Popular, representado por su Director General, el C. Ismael Solís Mares y el C. Gustavo Acevedo Aguilar como Apoderado, por la otra parte, el C. José Luis Figueroa Rangel y la C. Graciela Reyes Martínez, en su carácter de Presidente y Síndica del Municipio de Loreto, respectivamente, en relación a un inmueble con superficie de 10,016.01 metros cuadrados ubicado en la Colonia Acevedo del Municipio de Loreto, Zacatecas, del cual se estima dar en arrendamiento una superficie de 4,914.00 metros cuadrados según la exposición de motivos del Municipio solicitante;

- Copia de la Escritura ciento setenta mil quinientos cuarenta y siete, Libro cuatro mil novecientos setenta y dos, de fecha 1 de agosto de 2008, en la que el Licenciado Alfonso González Alonso, Notario Público número Treinta y Uno del Distrito Federal, hace constar el cambio de denominación de la persona moral “Bienes Raíces Arco”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable a “El Ganso Abarrotero”, S. de R.L. de C.V., y reforma de la cláusula primera de los Estatutos Sociales, así como la ratificación de los poderes generales y/o especiales otorgados por “Bienes Raíces Arco”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital



LXII LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Variable, que formaliza el Licenciado Enrique Ponzanelli Vázquez, en su carácter de Delegado Especial de la Asamblea General de Socios. Su inscripción consta en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Distrito Federal bajo el número de Folio ,1, 4, 7, 4, 3, 9 de fecha 6 de agosto de 2008;

- Copia de la Escritura ciento setenta y nueve mil doscientos cuarenta y cinco, Libro cinco mil trescientos veintiocho, de fecha 2 de septiembre de 2016, en la que el Licenciado Alfonso González Alonso, Notario Público número Treinta y Uno del Distrito Federal, hace constar los Poderes Generales que otorga “El Ganso Abarrotero”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada por el contador público Joel Ortega Jonguitud y la Licenciada Verónica Ramírez Angulo, en favor del señor Ariel Gastón Wainstein, de Pleitos y Cobranzas con todas las facultades generales y aún especiales que se requieran, Poder General para Actos de Administración y Poder General para actos de dominio para vender mancomunadamente, acciones propiedad de la mandante, representativas del capital social de Wal-Mart de México, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable hasta por un monto que no exceda del uno por ciento del capital social de dicha sociedad;



IV LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Copia de la Escritura ciento setenta y nueve mil quinientos ochenta y cinco, Libro cinco mil trescientos cuarenta y nueve, de fecha 6 de enero de 2017, en la que el Licenciado Alfonso González Alonso, Notario Público número Treinta y Uno del Distrito Federal, hace constar los Poderes Generales que otorga “El Ganso Abarrotero”, Sociedad de Responsabilidad Limitada de Capital Variable, representada por el contador público Joel Ortega Jonguitud y la Licenciada Verónica Ramírez Angulo, en favor del señor Sergio Ortega Oltra, que lo son Pleitos y Cobranzas con todas las facultades generales y aún especiales que se requieran, Poder General para Actos de Administración y Poder General para actos de dominio con la limitación de que la apoderada únicamente podrá vender mancomunadamente, acciones propiedad de la mandante, representativas del capital social de Wal-Mart de México, Sociedad Anónima Bursátil de Capital Variable hasta por un monto que no exceda del uno por ciento del capital social de dicha sociedad.



**QUINTO.-** Mediante memorándum número 0877, de fecha 27 de junio del 2017, por acuerdo del Pleno en Sesión de esta fecha, el Dictamen primigenio fue regresado a la Comisión de Hacienda Municipal, a efecto de desahogar la reserva presentada, en la fase de discusión en lo particular, por la Diputada Carolina Dávila Ramírez, cuyos efectos quedaron reseñados en el considerando CUARTO de este Instrumento Legislativo.

### **CONSIDERANDOS**

**PRIMERO. COMPETENCIA.** La Comisión Legislativa de Hacienda Municipal fue la competente para estudiar y analizar la iniciativa en referencia, presentada ante esta Soberanía Popular por el Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas, así como para emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con lo previsto en los artículos 123, 124, fracción V, 125, fracción I, y 132, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas.

**SEGUNDO. ANTECEDENTES.** Como se precisa, de los documentos allegados a la Dictaminadora, el Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas, en la X Sesión Extraordinaria de fecha 25 de febrero de 2017, según consta en el Acta No. 14, aprobó por unanimidad de votos, autorizar al Presidente y a la Síndica del Municipio a celebrar un



Contrato de Arrendamiento mediante la figura del Fideicomiso de administración con la cadena comercial Wal-Mart, respecto de un inmueble de propiedad privada del Municipio, asimismo, se autorizó su envío a la Legislatura, en virtud de que el contrato de arrendamiento que se pretende celebrar, compromete al Municipio por un período mayor al establecido al Ayuntamiento.

**TERCERO. MARCO JURÍDICO APLICABLE A LA SOLICITUD RADICADA POR EL AYUNTAMIENTO.** En efecto, el artículo 119 de la Constitución Política del Estado, establece en su fracción II, que para celebrar actos o convenios que comprometan al Municipio por un período mayor al establecido al Ayuntamiento, se requiere acuerdo aprobado por las dos terceras partes de los miembros del Cabildo.

Asimismo, los artículos 54 fracción II y 60 fracción II inciso g) de la Ley Orgánica del Municipio, señala que los ayuntamientos pueden celebrar convenios o actos jurídicos con particulares, previa aprobación de la Legislatura.

En tal contexto, se procedió a valorar si se acreditan los requisitos para proponer al Pleno la autorización para celebrar un contrato de arrendamiento al Ayuntamiento solicitante.





Al efecto el Ayuntamiento de Loreto allegó como documento base de su petición, copia certificada del Acta número 14 de fecha 25 de febrero de 2017, que consigna la X Sesión Extraordinaria de Cabildo, de cuyo punto número 8, se desprende, que por unanimidad de votos, se autoriza al Presidente y a la Síndica del Municipio a celebrar un Contrato de Arrendamiento mediante la figura de Fideicomiso de administración con la cadena comercial Wal-Mart. Documento que se estimó idóneo para acreditar que más de las dos terceras partes de los miembros del Ayuntamiento solicitante aprueban la celebración del acto jurídico en referencia.

Acreditado uno de los requisitos exigidos por el marco jurídico en materia, procedemos al análisis para verificar si el inmueble que se pretende dar en arrendamiento, tiene el carácter de bien del dominio privado, lo anterior en consonancia con la valoración del legislador al expedir la Ley del Patrimonio del Estado y Municipios, que en su momento, estableció que los bienes públicos son el elemento más importante del patrimonio, y que tales bienes –de dominio público y de dominio privado- deben estimarse en conjunto, como un todo, ya que de unos y de otros, se sirve el Estado para el cumplimiento de sus fines, directa o indirectamente, pero sobre todo, se tiene la intención de significar que los bienes son parte de la Hacienda Pública y como tales, los municipios tienen el derecho



de percibir o allegarse de recursos que le son transferidos por cualquier acto jurídico; gestionar el ingreso de todos aquellos a los que se pretenda recurrir; el ejercicio y control del gasto público; y el registro, control y explotación de sus bienes patrimoniales.

En este sentido, el Ayuntamiento peticionario, adjunta como documento de propiedad, para los efectos del contrato de arrendamiento, el contrato de donación celebrado entre el Consejo Promotor de la Vivienda Popular y el H. Ayuntamiento Constitucional de Loreto, Zacatecas, de fecha 25 de marzo de 2011, e inscrito en el Registro Público de Loreto, Zacatecas, bajo el No. 30, Folio 30, Volumen 13, Libro cuarto, sección primera, el 7 de abril de 2011, el cual se encuentra ubicado en la Calle Miguel Auza S/N, Manzana 1 (uno), Lote 2 (dos) de la Colonia Acevedo, el cual cuenta con una superficie de 10,016.00 (Diez mil dieciséis metros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias:

- AL NORTE: NE 117.78 m (Ciento diecisiete metros setenta y ocho centímetros) con Rancho el Rocío;
- AL ORIENTE: SE 106.88 m (Ciento seis metros ochenta y ocho centímetros) y 64.86 m (Sesenta y cuatro metros ochenta y seis centímetros) con Calle Guadalupe y Calle Miguel Auza;
- AL SUR: SW 12.98 m (Doce metros noventa y ocho centímetros), 10.94 m (Diez metros noventa y cuatro



EL LEGISLATIVO  
DEL ESTADO

centímetros), 7.00 m (Siete metros), 12.95 m (Doce metros noventa y cinco centímetros), 33.66 m (Treinta y tres metros sesenta y seis centímetros) con Lote 03, Lote 04 y con Calle

Miguel Auza;

- PONIENTE: NW 73.61 m (Setenta y tres metros sesenta y un centímetros), 4.90 m (Cuatro metros noventa centímetros), 2.86 m (Dos metros ochenta y seis centímetros) con Lote 01.

Asimismo se señala, que el bien inmueble tiene el carácter de bien del dominio privado en atención a los antecedentes señalados en el instrumento de propiedad que dice en su parte conducente lo siguiente:

“... Que en fecha 27 de julio de 2002 fue publicado en el Periódico Oficial Órgano del Gobierno del Estado el **Acuerdo Administrativo** en el cual el Gobierno del Estado por conducto de la Secretaría de Finanzas transfiere al **Consejo Promotor de la Vivienda Popular**, todos los derechos presentes y futuros que le correspondan a la Secretaría, derivados de la extinción del Instituto Zacatecano de la Vivienda Social, así mismo, se faculta para que, continúe con las acciones de regularización de inmuebles que el extinto Instituto en mención, venía desarrollando en los municipios de la Entidad.

Que mediante decreto número 143 (ciento cuarenta y tres) de fecha 19 (diecinueve) de enero de 1991 (mil novecientos noventa y uno) se autorizó la desincorporación al régimen que prevé la Ley reglamentaria de la Fracción XVII del artículo 27 Constitucional, una superficie de 92-13-47 (NOVENTA Y DOS HÉCTAREAS, TRECE ÁREAS Y CUARENTA Y SIETE CENTIÁREAS) **para que se incorporen al régimen de propiedad privada que regula el**



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

**Código Civil del Estado de Zacatecas, quedando a disposición en aquel entonces del Instituto Zacatecano de la Vivienda Social.**

Que en dicha superficie se localizan más 1,400 lotes urbanos que no contaban con la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, por lo que en el año de mil novecientos noventa y uno, se autorizó al entonces Instituto Zacatecano de la Vivienda Social para que procediera a la escritura correspondiente en las Colonias que se encuentran incluidas en el predio referido y que actualmente se identifican como: Colonia Acevedo, Fraccionamiento Las Arboledas, Colonia El Edén, Colonia El Socorro, Colonias La Martinica I y II, Colonia Reforma, Colonia Torres y Colonia Vega, razón por la cual a la fecha existen documentos privados traslativos de dominio debidamente inscritos en Registro Público de la Propiedad emitidos por el referido ex instituto.

El decreto que se hace mención en el antecedente primero quedó debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad de Loreto, Zacatecas, bajo el número 115 folios 254 del Volumen Tercero, Libro primero, Sección 19...”

Como podrá advertirse, el origen del bien inmueble, procede de una desincorporación al régimen que prevé la Ley reglamentaria de la fracción XVII del artículo 27 Constitucional, y que luego fue incorporado al régimen de propiedad privada que regula el Código Civil del Estado de Zacatecas, quedando a disposición en aquel entonces del Instituto Zacatecano de la Vivienda Social, para que procediera a escriturar más de 1,400 lotes urbanos que no contaban con seguridad jurídica de la tenencia de la tierra, entre ellas la Colonia Acevedo, donde se encuentra el inmueble materia del presente instrumento legislativo, por lo que se estima que el bien inmueble es del dominio privado del Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas.



De acuerdo con lo anterior, en Sesión de Trabajo de la Comisión Dictaminadora de fecha 07 de junio del presente año, compareció el C. Presidente Municipal y los representantes de la empresa arrendataria, quienes manifestaron:

Que para los efectos de la fracción II del artículo 119 de la Constitución Política del Estado; 54 fracción II y 60 fracción II inciso g) de la Ley Orgánica del Municipio, que señala que los ayuntamientos pueden celebrar convenios o actos jurídicos con particulares, previa aprobación de la Legislatura, estimaron pertinente exponer que el término del contrato de arrendamiento será por 15 años prorrogable por un término igual, de conformidad con lo previsto por el artículo 1758 del Código Civil de la entidad, que señala que el arrendamiento puede celebrarse por el tiempo que convengan los contratantes; pero no puede exceder de quince años para las fincas destinadas al comercio, y además señalaron las partes futuras contratantes, que las rentas serán administradas a través de un fideicomiso irrevocable de administración y destinadas al otorgamiento de becas, medicamentos, infraestructura y diversas aplicaciones que serán conforme a los siguientes conceptos y porcentajes:



CONCEPTO	MONTO (%)
EDUCACIÓN	20%
SALUD	20%
CULTURA	20%
DEPORTE Y RECREACIÓN	20%
DESARROLLO ECONÓMICO	20%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

Así mismo expresó el Presidente Municipal de Loreto, Zacatecas, que de autorizarse la contratación, solicita a la Legislatura que considere y autorice destinar ampliar el destino del recurso en algunos otros conceptos que el Comité Técnico encargado de administrar el Fideicomiso, previo estudio del caso, decida en función a las necesidades o circunstancias por las cuales sea necesario aplicar recursos, inclusive variar el monto del porcentaje asignado, todo esto mediante un estudio responsable y colegiado para que sea aprobado, como ya se dijo, por el Comité Técnico.



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

Para la constitución del fideicomiso irrevocable de administración se estará a las siguientes definiciones y conceptos:

## **EL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN**

El Fideicomiso es un contrato mediante el cual una persona física o moral, nacional o extranjera, denominado como el Fideicomitente, afecta ciertos bienes o derechos para un fin lícito y determinado, en beneficio propio o de un tercero, denominado el Fideicomisario, encomendando la realización de dicho fin a una institución fiduciaria, la definición se encuentra prevista en el artículo 381 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (LGTOC).

Existen diversos tipos de Fideicomiso, no obstante, para el caso que nos ocupa el tipo más apropiado es el Fideicomiso Irrevocable de Administración, se puede entender como el Fideicomiso en virtud del cual se transmiten al Fiduciario determinados bienes o derechos, para que el Fiduciario proceda a efectuar las operaciones de guarda, conservación o cobro de productos de los bienes fideicomitados que le encomiende el Fideicomitente, entregando los productos o beneficios al Fideicomisario.



Es decir, a través del Fideicomiso Irrevocable de Administración el Fideicomitente entregará el bien inmueble al Fiduciario, quien estará a cargo de celebrar un contrato de arrendamiento, de llevar el cobro de las rentas, el pago de impuestos, los destinos de las rentas etc.

### **ELEMENTOS PERSONALES (PARTES DEL FIDEICOMISO)**

Las partes en un Fideicomiso son:

- 1. Fideicomitente:** persona física o moral que aporta al fideicomiso bienes o derechos de su propiedad, lo cual se encuentra previsto en el artículo 384 LGTOC:

*“Artículo 394.- Sólo pueden ser fideicomitentes las personas con capacidad para transmitir la propiedad o la titularidad de los bienes o derechos objeto del fideicomiso, según sea el caso, así como las autoridades judiciales o administrativas competentes para ello.”*

A la luz de lo anterior, el Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas aportará, previa autorización de la Legislatura del Estado, la propiedad del inmueble al Fideicomiso.





H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

**2. Fiduciario:** conforme a la Ley de Instituciones de Crédito en su artículo 46, fracción XV las Instituciones de Crédito podrán realizar las operaciones de fideicomiso a que se refiere la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito; y por Instituciones de Crédito se entiende como aquellas autorizadas en términos de ley para prestar el servicio de banca y crédito y que se clasifican en Instituciones de Banca Múltiple o Banca de Desarrollo, deberán constituirse conforme lo manda la Ley General de Sociedades Mercantiles y operar previa la autorización del Gobierno Federal que otorga a través de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público oyendo la opinión del Banco de México y de la Comisión Nacional Bancaria.

**3. Fideicomisario:** es la persona física o moral, nacional o extranjera, que recibe el beneficio del fideicomiso, puede ser el propio Fideicomitente o un tercero, el artículo 382 LGTOC establece que podrán ser fideicomisarios las personas físicas o morales que tengan la suficiente capacidad para recibir el provecho que el fideicomiso implica:

“Artículo 382.- Pueden ser fideicomisarios las personas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el fideicomiso implica. El fideicomisario podrá ser designado por el fideicomitente en el acto constitutivo del fideicomiso o en un acto posterior (...)”



En este caso el Ayuntamiento, puede designarse simultáneamente como Fideicomisario, a efecto de que perciba las rentas que se cobren por el arrendamiento, con el remanente que sobre una vez pagados los gastos del Fideicomiso y los honorarios del Fiduciario.

El fideicomisario tiene derecho de exigir a la institución fiduciaria el cumplimiento del fideicomiso, esto con fundamento en el artículo 390 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, la cual establece:

“Artículo 390.- El fideicomisario tendrá, además de los derechos que se le concedan por virtud del acto constitutivo del fideicomiso, el de exigir su cumplimiento a la institución fiduciaria; el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley le corresponda, y cuando ello sea procedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de esos actos hayan salido del patrimonio objeto del fideicomiso. (...)”

Es importante señalar que de conformidad con la LGTOC, pueden existir uno o varios fideicomisarios, lo cuales pueden ser designados al momento de la celebración del Contrato de Fideicomiso, o en un acto posterior, y que en caso de que se designen dos o más fideicomisarios, para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del fideicomiso.



## **ADMINISTRACIÓN DEL FIDEICOMISO**

La administración del Fideicomiso puede regirse por las decisiones que un Comité Técnico acuerde sin que éstas causen ninguna responsabilidad por la actuación del Fiduciario, de conformidad con el Artículo 80 de la Ley de Instituciones de Crédito, el cual establece:

“Artículo 80.- (...) En el acto constitutivo del fideicomiso o en sus reformas, se podrá prever la formación de un comité técnico, las reglas para su funcionamiento y facultades del fiduciario. (...)”

## **FORMA DEL FIDEICOMISO**

El Contrato de Fideicomiso debe constar por escrito y deberá ser registrado en el Registro Público de la Propiedad en donde se encuentre el bien inmueble, de conformidad con los siguientes artículos:

“Artículo 387.- La constitución del fideicomiso deberá constar siempre por escrito.”

“Artículo 388.- El fideicomiso cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles, deberá inscribirse en la Sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados. El fideicomiso surtirá efectos contra tercero, en el caso de este artículo, desde la fecha de inscripción en el Registro.”

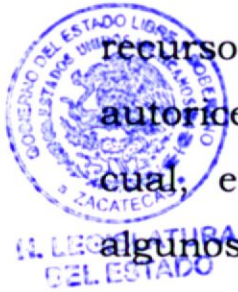


## **FIN DEL FIDEICOMISO**

El Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas, podrá establecer como finalidad del Fideicomiso que el fiduciario siguiendo las instrucciones del Comité Técnico celebre los contratos de promesa de arrendamiento y/o de arrendamiento del bien que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso; que se revierta la propiedad del inmueble al Ayuntamiento, una vez que se termine el Contrato, entre otras cosas.

A efecto de poder recibir las rentas que se cobren por la celebración de un contrato de arrendamiento con el fideicomiso, el Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas deberá ser designado como fideicomisario en el Fideicomiso.

Con base en lo expresado, esta Asamblea Popular autoriza al Ayuntamiento Municipal de Loreto, Zacatecas, a celebrar un contrato de arrendamiento, hasta por un período de 15 años y prórroga por un periodo igual, respecto del bien inmueble señalado anteriormente propiedad del Municipio, con la cadena comercial Wal-Mart, para que se instale una Bodega Aurrera y se autorice la creación de un Fideicomiso con el objeto de administrar el pago del arrendamiento y destinarlo a becas para personas de escasos



recursos, medicamentos, infraestructura y diversas aplicaciones que autorice el Comité Técnico del Fideicomiso de Administración, el cual, estará facultado para ampliar el destino del recurso en algunos otros conceptos, previo estudio del caso, y atendiendo a las necesidades o circunstancias por las cuales sea necesario aplicar recursos, inclusive variar el monto del porcentaje asignado, todo esto mediante un estudio responsable y colegiado para que sea aprobado, como ya se dijo, por el Comité Técnico.

**CUARTO. MODIFICACIONES AL DICTAMEN, DERIVADAS, EN SU CASO, POR RESERVAS EN LO PARTICULAR CON EL EFECTO DE REGRESO A COMISIÓN.** En sesión del Pleno de la Legislatura del Estado, de fecha 27 de junio de 2017, el dictamen de cuenta, fue sometido a discusión, aprobándose en lo general y en la fase de discusión en lo particular, fue radicado ante el Pleno escrito de la Diputada Carolina Dávila Ramírez, que luego de imponerse a la solicitante la obligación de precisar las partes reservadas del dictamen en discusión, fue turnado la Comisión Dictaminadora por la Presidenta de la Mesa Directiva, dicha reserva, se enfocó en el siguiente sentido:



DIPUTADA CAROLINA DÁVILA RAMÍREZ, integrante de esta Honorable Sexagésima Segunda Legislatura del Estado, con fundamento en el artículo 9 del Reglamento General del Poder Legislativo del Estado, me permito someter a la consideración de esta Honorable Asamblea, la siguiente reserva al resolutivo segundo del dictamen, en relación con el Fin del Fideicomiso y el destino del recurso obtenido de la renta del inmueble, señalado en el considerando tercero, de conformidad con lo siguiente:

A través del dictamen que nos ocupa, se busca autorizar al Ayuntamiento de Loreto Zacatecas para celebrar un Contrato de Promesa de Arrendamiento con la sociedad "El Ganso Abarrotero", S.R.L. de C.V., compañía que forma parte de las empresas Wal Mart de México, S.A.B. de C.V., con la finalidad de comprometerse a celebrar un Contrato de Fideicomiso de Administración respecto de un bien inmueble propiedad del municipio, a efecto de establecer en dicho predio una tienda de autoservicio denominada "Mi Bodega Aurrera"; en el entendido de que una vez celebrado el Contrato y aportado el bien inmueble objeto del mismo, el Fideicomiso, a través de sus respectivos delegados fiduciarios deberán firmar un Contrato de Arrendamiento con "El Ganso Abarrotero", S.R.L. de C.V.

El bien inmueble que deberá aportar el Ayuntamiento de Loreto cuenta con una superficie de 10,016.00 m<sup>2</sup> (diez mil dieciséis metros cuadrados) y se señala en el dictamen que el monto de las rentas obtenidas será destinado a becas para personas de escasos recursos, medicamentos, infraestructura y diversas aplicaciones que autorice el Comité Técnico del Fideicomiso de Administración, el cual, estará facultado para ampliar el destino del recurso en algunos otros




*conceptos, previo estudio del caso, y atendiendo a las necesidades o circunstancias por las cuales sea necesario aplicar recursos.*

*Sin embargo, consideramos que la autorización contenida en el dictamen debe reforzarse en cuanto al destino del recurso obtenido a través del arrendamiento.*

*Deben fijarse directrices más concretas a efecto de que el monto obtenido por la renta del inmueble sea utilizado de manera apropiada por el Ayuntamiento, es decir, que se priorice este ingreso en rubros que son esenciales para el desarrollo de la población que habita en este municipio y se generen reglas precisas para el Comité Técnico del Fideicomiso de Administración, sobre la ampliación de destino de estos recursos, con el objetivo de que su finalidad principal no sea desviada en un futuro, en perjuicio del patrimonio y las finanzas del Ayuntamiento de Loreto.*

*Por lo anterior, solicitamos respetuosamente, se ponga a consideración de la asamblea el regresar este dictamen a la Comisión que lo emite, a efecto de que sea fortalecido y se garantice el correcto y adecuado uso de los recursos que en su momento ingresarán a las arcas municipales, derivado del arrendamiento que se solicita autorizar. ...”*

Una vez que la citada reserva fue sometida a la consideración del Pleno, con fundamento en el artículo 125 del Reglamento General del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas, se aprobó regresar el Dictamen a la Comisión de Hacienda Municipal, con el objeto de que fuera atendido lo planteado en la reserva.



Mediante memorándum No. 0877 de fecha 27 de junio del presente, la Presidencia de la Mesa Directiva regresó a la Comisión de Hacienda Municipal el Dictamen relativo a la Iniciativa con Proyecto de Decreto, mediante el cual se autoriza al Ayuntamiento de Loreto, Zac., 2016-2018, a celebrar contrato de arrendamiento hasta por un término de 15 años, con la posibilidad de una prórroga de un período igual con la cadena comercial Wal-Mart, para que se instale una Bodega Aurrera en terrenos propiedad del municipio; así mismo, para que se autorice constituir la figura del fideicomiso de administración, con el objeto de administrar el pago del arrendamiento.

En fecha 28 de junio de 2017, la Comisión Dictaminadora se reunió con el fin de analizar la multicitada reserva y proponer las modificaciones al dictamen a efecto de dar cumplimiento a lo ordenado por el Pleno.

Derivado de ello, se acordó hacer las siguientes propuestas de modificaciones:

1. De interpretación, en lo conducente, por lo previsto por el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, se acordó proponer al Pleno, precisar que el





fideicomiso de administración tiene el carácter de irrevocable, a fin de que el fideicomiso cumpla con las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento que se autoriza, y que en su caso se celebre, dado que lo es por quince años prorrogable por otro periodo igual. En el entendido de que el Comité Técnico y cualquier otro funcionario será nombrado por el H. Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas, como ya lo señala este instrumento, lo anterior para que las partes contratantes adquieran mayor certeza en los actos jurídicos por celebrar.


2. Así mismo, se estimó conveniente señalar al Pleno, que con el objetivo de evitar que una administración municipal, a través de un anticipo de rentas, se allegue de la totalidad o la mayoría de los recursos obtenidos del arrendamiento que tendrá una duración inicial de 15 años, dejando a próximas administraciones sin el beneficio generado por el contrato de arrendamiento, pero sí con las obligaciones contractuales con la empresa arrendataria, se propone que las rentas sean mensuales y que solo podrán anticiparse hasta por el periodo de la administración que se encuentre en turno, estableciendo que sólo opera el anticipo de rentas, cuando así lo acuerden las partes contratantes, respetando de esta manera su libre



voluntad en la celebración del contrato respectivo, sin que ello implique una intromisión en la libre administración hacendaria del municipio solicitante, y en este último contexto, la Dictaminadora no coincidió con parte de la propuesta de la reserva, en el sentido de expedir desde esta Legislatura reglas precisas, en su caso, para el Comité Técnico del Fideicomiso, ya que estas serán también parte de un acto contractual que el Ayuntamiento deberá convenir, a fin de que se cumplan los fines sociales que son parte fundamental de la exposición de motivos del Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas.

3. Asimismo, se propuso agregar, que cuando el Comité Técnico del Fideicomiso de Administración amplíe el destino del recurso a otros conceptos, deberá priorizar que este ingreso sea destinado en rubros esenciales para el desarrollo de la población del municipio, sin que pueda ser destinado a gasto corriente.

Todo lo anterior, en el razonamiento de que si bien esta Legislatura cuenta con facultades para emitir la autorización que nos ocupa, de igual manera debe ser respetada la libre voluntad de las partes contratantes y sobre todo la autonomía del municipio consagrada por el artículo 115 de la Constitución Federal, por lo que



únicamente se deben fijar las directrices generales sobre las cuales se autoriza al Ayuntamiento para celebrar el arrendamiento en el ánimo de proteger el patrimonio del municipio de Loreto, pero sin abundar a detalle en lo que será materia del clausulado del contrato respectivo, sujeto a la voluntad de las partes, razón por la que ni siquiera se invoca o sugiere el precio de la renta, dado que esta deberá, en todo momento, garantizar el mayor beneficio para el Ayuntamiento solicitante.

Por tanto, las modificaciones propuestas impactan solo el contenido del resolutivo segundo reservado, permaneciendo el primer y tercero en sus términos originales.

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

**DECRETA**



**PRIMERO.** Se autoriza al H. Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas, para celebrar un Contrato de Promesa de Arrendamiento con la sociedad “El Ganso Abarrotero”, S.R.L. de C.V., Compañía que forma parte de las empresas de Wal-Mart de México, S.A.B. de C.V., con la finalidad de comprometerse a celebrar un Contrato de Fideicomiso de Administración respecto de un bien inmueble, propiedad del Ayuntamiento de referencia, a efecto de establecer en dicho predio una tienda de autoservicio denominada “Mi Bodega Aurrera”; en el entendido de que una vez celebrado el Contrato de Fideicomiso y aportado el bien inmueble objeto del mismo, el Fideicomiso, a través de sus respectivos delegados fiduciarios deberán firmar un Contrato de Arrendamiento con “El Ganso Abarrotero”, S.R.L. de C.V.

**SEGUNDO.** Se autoriza al H. Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas, para celebrar un Contrato de Fideicomiso de Administración Irrevocable, en los siguientes términos:

El H. Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas deberá aportar parte o la totalidad de la superficie del inmueble ubicado en la Calle Miguel Auza S/N, Manzana 1 (uno), Lote 2 (dos) ubicado en la Colonia Acevedo entre las calles de Privada General Enrique Estada e Independencia Norte, en el Municipio de Loreto, Zacatecas con una



H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO

superficie de 10,016.00 m<sup>2</sup> (diez mil dieciséis metros cuadrados), y las siguientes medidas y colindancias:

AL NORTE: NE 117.78 m (Ciento diecisiete metros setenta y ocho centímetros) con Rancho el Rocío;

AL ORIENTE: SE 106.88 m (Ciento seis metros ochenta y ocho centímetros) y 64.86 m (Sesenta y cuatro metros ochenta y seis centímetros) con Calle Guadalupe y Calle Miguel Auza;

AL SUR: SW 12.98 m (Doce metros noventa y ocho centímetros), 10.94 m (Diez metros noventa y cuatro centímetros), 7.00 m (Siete metros), 12.95 m (Doce metros noventa y cinco centímetros), 33.66 m (Treinta y tres metros sesenta y seis centímetros) con Lote 03, Lote 04 y con Calle Miguel Auza.

PONIENTE: NW 73.61 m (Setenta y tres metros sesenta y un centímetros), 4.90 m (Cuatro metros noventa centímetros), 2.86 m (Dos metros ochenta y seis centímetros) con Lote 01.

El objeto del fideicomiso, el cual tendrá el carácter de irrevocable, será el de celebrar contratos de arrendamiento y, cobrar, recibir, mantener y administrar las rentas las cuales serán mensuales y solo podrán anticiparse, previo acuerdo de las partes contratantes y hasta por el periodo de la administración que se encuentre en turno, asimismo administrará cualquier otra cantidad relacionada



con dicho inmueble que forme el patrimonio fideicomitado. El monto de las rentas obtenidas será destinado a becas para personas de escasos recursos, medicamentos, infraestructura y diversas aplicaciones que autorice el Comité Técnico del Fideicomiso de Administración, el cual, estará facultado para ampliar el destino del recurso en algunos otros conceptos, previo estudio del caso, priorizando que este ingreso sea destinado en rubros esenciales para el desarrollo de la población del municipio y sin que pueda ser destinado a gasto corriente del municipio, atendiendo a las necesidades o circunstancias por las cuales sea necesario aplicar recursos, inclusive variar el monto del porcentaje asignado, todo esto mediante un estudio responsable y colegiado que realice el Comité Técnico y en los porcentajes señalados en el considerando tercero del presente instrumento legislativo.

La duración del Fideicomiso será hasta por el tiempo que permita el cumplimiento de las obligaciones contractuales de las partes que celebren el contrato de arrendamiento que se autoriza por 15 años, prorrogable por otro periodo igual.

El Comité Técnico y cualquier otro funcionario serán nombrados por el H. Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas.



El Fideicomiso una vez constituido de conformidad con las leyes aplicables, celebrará un Contrato de Arrendamiento, respecto del inmueble, con la sociedad “El Ganso Abarrotero”, S.R.L. de C.V., el cual se sujetará a una vigencia de 15 años y, también se celebrará dentro de dicho Contrato una promesa de arrendamiento por un período adicional de 15 años más.

El Fideicomiso será totalmente independiente, por lo que no podrá intervenir “El Ganso Abarrotero”, S.R.L. de C.V., en su funcionamiento, operación y designación de funcionarios.

## **TRANSITORIOS**

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

**ARTÍCULO SEGUNDO.** Se abroga el Decreto 471 publicado mediante Suplemento 2 al número 68 del Periódico Oficial del Gobierno del Estado correspondiente al día 24 de agosto de 2013, que contiene la autorización al Ayuntamiento de Loreto, Zacatecas para celebrar actos jurídicos respecto del mismo bien inmueble materia del presente instrumento legislativo.




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

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

**PRESIDENTA**

  
**DIP. PATRICIA MAYELA HERNÁNDEZ VACA**

**SECRETARIO**

  
**DIP. MA. GUADALUPE GONZÁLEZ MARTÍNEZ**



**H. LEGISLATURA  
DEL ESTADO**

**SECRETARIA**

  
**DIP. IRIS AGUIRRE BORREGO**