



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

DECRETO # 336

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

RESULTANDO PRIMERO.- En sesión ordinaria del Pleno celebrada el 27 de junio de 2017, se dio lectura a una iniciativa por la que se reforma la Ley de Fraccionamientos Rurales del Estado de Zacatecas, que presentó el Diputado Gustavo Uribe Góngora, en ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 60 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 24 fracción XIII, 25 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo y 9 fracción I del Reglamento General del Poder Legislativo.

Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva en la misma fecha, mediante memorándum número 0871, la iniciativa fue turnada a la Comisión Legislativa de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural Sustentable, para su estudio y dictamen.

RESULTANDO SEGUNDO.- El proponente justificó su iniciativa en la siguiente:

“EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El fundamento constitucional del régimen de fraccionamientos rurales, lo constituye el artículo 27 fracción XVII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual literalmente dispone lo siguiente:

“Artículo 27.-...

...

La capacidad para adquirir el dominio de las tierras y aguas de la Nación, se regirá por las siguientes prescripciones:

...

XVII. El Congreso de la Unión y las legislaturas de los estados, en sus respectivas jurisdicciones, expedirán leyes que establezcan los procedimientos para el fraccionamiento y enajenación de las extensiones que llegaren a exceder los límites señalados en las fracciones IV y XV de este artículo.

El excedente deberá ser fraccionado y enajenado por el propietario dentro del plazo de un año contado a partir de la notificación correspondiente. Si transcurrido el plazo el excedente no se ha enajenado, la venta deberá hacerse mediante pública almoneda. En igualdad de condiciones, se respetará el derecho de preferencia que prevea la ley reglamentaria.

Las leyes locales organizarán el patrimonio de familia, determinando los bienes que deben constituirlo, sobre la base de que será inalienable y no estará sujeto a embargo ni a gravamen ninguno;

(...).”

De la transcripción que antecede, entre otras premisas, se desprende la competencia constitucional originaria reconocida en favor de la Legislatura del Estado, para emitir las disposiciones legales encaminadas a regular la tenencia de los excedentes, cuya enajenación permitió que se conformara el régimen de fraccionamientos rurales.

Lo anterior, se robustece con el contenido del artículo 65 fracción III de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas, pues en dicho precepto se establece también como facultad de Poder Legislativo local, el expedir la ley reglamentaria de la fracción XVII del artículo 27 constitucional, por lo que queda de manifiesto la competencia de esta LXII Legislatura del Estado, para establecer las disposiciones normativas tendientes a decretar el cambio de régimen de los bienes de fraccionamientos, así como fijar las bases generales para regularizar la tenencia de aquellos inmuebles que no cuentan con un documento idóneo que acredite su legal propiedad.

En términos conclusivos, el Poder Legislativo del Estado de Zacatecas es la autoridad facultada para emitir la normatividad aplicable a los excedentes



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

de tierra distintos a la pequeña propiedad y al ejido, superficies que se conformaron a partir de la extinción de los grandes latifundios postrevolucionarios, y cuyo objeto fue el de beneficiar a las clases sociales marginadas e incentivar la producción agrícola.

Constituye entonces una obligación constitucional de esta Legislatura, el generar un ordenamiento normativo eficaz para brindar certidumbre jurídica en cuanto a la tenencia de la tierra se refiere, ello a quienes han sido beneficiados con la adjudicación de un bien inmueble de fraccionamientos rurales, sin que mediante el presente instrumento se reste eficacia jurídica a los documentos expedidos en su favor por el Ejecutivo del Estado, a través de la Dirección de Fraccionamientos Rurales, pues la pretensión es alinear al escenario nacional los regímenes de propiedad y facilitar la tramitología a los particulares para transmitir libremente el dominio de sus bienes.

El surgimiento de los fraccionamientos rurales, se remonta al momento histórico en el que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, a través del artículo 27, proscribió el latifundio, por lo que mediante la compraventa voluntaria o forzada de los excedentes de las haciendas, se conformó un régimen de tenencia de la tierra, paralelo al ejido y a la pequeña propiedad, cuya característica distintiva fue el carácter inalienable, imprescriptible e inembargable de los inmuebles que lo conformaron.

La primera Ley que da origen a los fraccionamientos rurales data del año de 1917, ordenamiento publicado durante el interinato del gobernador J. Trinidad Luna Enríquez, siendo su objetivo, la creación, el fomento y la protección de la pequeña propiedad rural, a través del fraccionamiento de las tierras cuya superficie excediera de dos mil hectáreas; para realizar el reparto agrario, se crea el proceso jurídico del fraccionamiento.

El 16 de septiembre del año 1919, el Gobernador Enrique Estrada Reynoso promulgó una nueva ley agraria, de cuya exposición de motivos se desprende que el verdadero fin de la legislación agraria, es crear la pequeña propiedad por medio del fraccionamiento de los latifundios, destacando como novedades de esta legislación, las siguientes:

1. Asegurar la existencia de la gran propiedad.
2. Establecer los mecanismos concretos para que los propietarios puedan y deban fraccionar por su cuenta sus propiedades que se encuentren afectadas por el fraccionamiento vía interposición de solicitudes y aprobación de las autoridades competentes.



N. LEGISLATURA
DEL ESTADO

El 9 de mayo del año 1928 se publicó por parte del Gobernador Félix Bañuelos, la Ley de Fraccionamiento Agrario, la cual tuvo por objeto fraccionar las grandes propiedades territoriales y construir la propiedad privada, así como realizar el reparto equitativo de las tierras; determina como extensión máxima que un individuo o corporación legalmente constituida puede poseer, dos mil hectáreas. Todo lote excedente de los límites fijados, podía ser declarado de utilidad pública y sujeto a fraccionamiento, una vez solicitado por algún centro de población que tuviese por lo menos veinte familias.

En la actualidad, según los registros existentes, la superficie que conforma el régimen de fraccionamientos rurales en el Estado, asciende aproximadamente a 1'350,000 hectáreas, las cuales corresponden en su mayoría a labor y agostadero, sin embargo, se conformaron también fundos legales destinados a los asentamientos humanos.

En los últimos años se han aprobado diversas reformas a la normatividad estatal, con el objeto de transitar los bienes de fraccionamientos rurales, al régimen de pequeña propiedad, esfuerzos que ciertamente han resultado insuficientes para extinguir este peculiar régimen de tenencia de la tierra, el cual como ya ha quedado asentado, únicamente existe en nuestro Estado.

Actualmente, de acuerdo a los datos proporcionados por la Dirección de Fraccionamientos Rurales, se tienen los siguientes datos respecto a quienes son titulares de un inmueble sujeto al citado régimen de propiedad:

- 49,251 títulos vigentes.
- 1,431 títulos pendientes de emitir.
- 928 trámites de regularización de bienes en proceso, pendientes de resolver.
- 2,706 procedimientos instaurados para la transmisión de bienes, pendientes de resolver.

Una de las inquietudes más recurrentes de la ciudadanía, la constituye sin duda el tener certidumbre jurídica respecto al patrimonio familiar, por ello la administración pública en todos los ámbitos de gobierno, debe generar políticas públicas encaminadas a instrumentar procedimientos y programas de regularización con los que se simplifique la tramitología para aquellas personas que no cuenten con un documento de propiedad.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

En ese tenor, dentro de las extensiones de tierra que hasta hoy conforman el régimen de fraccionamientos rurales, existe un importante número de asentamientos humanos irregulares, se trata de fundos legales que inclusive fueron conformados desde el surgimiento de este tipo de propiedad y los cuales que a la fecha no han sido delimitados, por lo que se han expandido y multiplicado considerablemente sobre terrenos de agostadero comunal o de labor.

La circunstancia antes narrada, ha sido motivo de conflicto entre los habitantes de las localidades, pues los asentamientos humanos eran originalmente distribuidos entre quienes poseían un derecho reconocido sobre un bien de fraccionamientos rurales, específicamente de agostadero, por lo que mediante asambleas generales, a las que acudía personal de la Dirección de Fraccionamientos Rurales, se resolvía lotificar y asignar las superficies respectivas, exclusivamente a adjudicatarios, a quienes incluso, se supone debía descontárseles proporcionalmente de sus títulos, el derecho sobre los lotes urbanos que les eran asignados.

Con el transcurso de los años y el consecuente crecimiento demográfico del Estado, cuya población según datos del INEGI, obtenidos de la encuesta intercensal 2015, asciende a 1,579,209 personas, los fundos legales se han multiplicado y los existentes registran también un importante crecimiento, sin embargo, el índice de regularización es proporcionalmente inferior, pues en la mayoría de los casos, la distribución de los predios se lleva a cabo sin observar un proceso de asignación o en otros casos, se realiza la transferencia de lotes urbanos entre particulares, sin que previamente se hubiese tramitado la adjudicación respectiva ante la Dirección de Fraccionamientos Rurales.

Han sido varios los esfuerzos implementados con el objeto de otorgar certeza jurídica a los posesionarios de bienes urbanos establecidos en zonas rurales, rescatando de entre ellos la Ley para Titulación de los Predios Ubicados en Centros Rurales Urbanos y de Urbanización y Lotificación de Terrenos, contenida en el Decreto número 489 y promulgada en fecha 30 de junio del año 1965, siendo el objeto de dicho instrumento normativo, entre otros, los siguientes:

- a) La creación de organismos y el establecimiento de los sistemas necesarios para la urbanización y lotificación de terrenos tanto en zonas rurales como urbanas;
- b) La creación de colonias y rancherías; y
- c) La titulación de los predios ubicados en los lugares antes mencionados.

En la Ley Reglamentaria de la Fracción XVII del Artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, publicada en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado, en fecha primero de enero de 1986, se reguló también lo relativo a los asentamientos humanos establecidos en terrenos sujetos al régimen de fraccionamientos rurales, pues en dicho ordenamiento se incluyó un Capítulo IV denominado "De las Zonas Urbanas en los Terrenos de Fraccionamientos", a través del cual se reconoció la validez de las escrituras otorgadas por el Ejecutivo del Estado en términos de la legislación indicada en el apartado que antecede; asimismo, se señaló que los lotes de las zonas urbanas de fraccionamientos, quedaban sujetos a las prescripciones establecidas en la ley líneas arriba indicada, ello en cuanto a sucesiones, vacancias y desistimiento de derechos.

Por su parte, la Ley de Fraccionamientos Rurales promulgada el día 4 de enero del año 1995, también incluía un Capítulo IV referente a la regularización de las colonias asentadas en los terrenos de fraccionamientos, destacando como objeto del mismo, lo siguiente:

- a) Regularización de los asentamientos humanos que vienen a constituir las colonias establecidas dentro de los terrenos de fraccionamientos;
- b) La autorización y ejecución de nuevos asentamientos y construcciones urbanas, lotificaciones, relotificaciones, fusiones y subdivisiones de áreas y predios dentro de la jurisdicción de cada municipio; y
- c) Actividades tendientes al mejoramiento, reordenación, remodelación o restauración de las colonias ya establecidas y de las que se originen.

Una de las necesidades de mayor relevancia para todo grupo social, es sin duda contar con un documento que le acredite la propiedad de sus bienes inmuebles, tales como vivienda, parcela, uso común y agostadero que conforman el patrimonio familiar.

Tal prerrogativa resalta, si la misma se configura como necesidad de uno de los sectores sociales de mayores carencias, es decir, si son los hombres y mujeres del campo zacatecano, los que demandan al Estado el derecho a contar con un lote sobre el que puedan asentar su hogar, aunado a la certidumbre jurídica que les de la confianza de estar disfrutando de un inmueble legalmente adjudicado, sobre todo si se trata de bienes sujetos a la potestad estatal, sobre los que por mandato Constitucional, se tiene competencia exclusiva, nos referimos desde luego, al Régimen de Fraccionamientos Rurales.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Ahora bien, al emitir cualquier acto de carácter administrativo que tenga por objeto modificar, crear o extinguir una situación jurídica concreta o general y de índole imperativo, la autoridad de que se trate, sin excepción alguna, deberá atender a los procedimientos y requisitos que la ley establezca, legitimando de esa manera su actuar, pues un ente público, sin importar el nivel, sólo puede actuar en el marco competencial que tiene expresamente permitido, con ello se asegura a los destinatarios el respeto irrestricto de las instituciones y el estado de derecho que debe prevalecer por encima de todo; cualquier infracción a la premisa descrita, genera una lesión en la esfera jurídica de aquellos particulares que ven inmersos sus derechos y obligaciones en los procedimientos cuya procedencia es contraria a la norma y por ende da nacimiento a actos viciados que no pueden generar ningún tipo de consecuencia en términos legales, lo cual conlleva una grave incertidumbre entre los gobernados.

Es por ello, que la regularización de los predios asentados sobre terrenos de fraccionamientos rurales, se convierte en una directriz preferencial para el Estado, pues se trata de satisfacer con apego a derecho, un reclamo colectivo que ha venido aquejando a las familias conformadas por ciudadanos honestos y trabajadores, que sirven de pilar para el desarrollo económico, cultural y social de Zacatecas y que por no contar con los recursos necesarios, se han detenido a la adopción de dominio pleno, sin obtener el documento que les conceda la propiedad plena de los terrenos que poseen y sobre todo, donde viven.

La iniciativa que aquí se presenta tiene como objetivo, en primer término, proponer un mecanismo más sencillo para que los fraccionistas puedan llevar a cabo, si así lo desean, el procedimiento administrativo de cambio de régimen con el que adquieran el dominio pleno de sus predios de fraccionamientos rurales. De igual forma se pretende facultar a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial a que expida programas de cambio de régimen al dominio pleno y, de oficio, pueda iniciar procedimientos de cambio de régimen para polígonos completos en asuntos prioritarios para el Estado.

Además de lo anterior, a partir de la nueva Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Zacatecas, publicada el pasado 30 de noviembre de 2016, se crea una nueva Dependencia que se convierte en el eje rector de la política pública en las materias de desarrollo urbano, vivienda y ordenamiento territorial, dentro de lo cual se incluye la materia de fraccionamientos rurales. En tal virtud, se hace necesario remitir las facultades que antes se le asignaban a la Dirección de Fraccionamientos Rurales, perteneciente a la Coordinación General Jurídica, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial, cuyo titular



podrá delegarlas en la unidad administrativa que se considere en su reglamento interno, con lo cual garantizamos una mayor operatividad al interior de la nueva Dependencia.

En esta propuesta también se pretenden eliminar los recursos especiales en materia de fraccionamientos, que hasta el día de hoy conoce la Secretaria General de Gobierno. Esto en virtud de que tales recursos constituyen un control de corte materialmente jurisdiccional, lo cual atenta en contra de la materia administrativa en la que se encuentra inserta la materia de fraccionamientos rurales. A cambio, se propone remitir la impugnación de las resoluciones que dicte la Secretaria de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial en la materia al Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado, a través del juicio de nulidad que regula la ley de esa materia contenciosa administrativa.”



**H. LEGISLATURA
DEL ESTADO**

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. COMPETENCIA. Esta Soberanía Popular es competente para conocer y resolver sobre de la iniciativa presentada por el Diputado Gustavo Uribe Góngora, que reforma la Ley de Fraccionamientos Rurales del Estado de Zacatecas, de conformidad con lo que establecen los artículos 65 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 17 fracción I y 152 fracción XVII de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado.

SEGUNDO. DE LOS FRACCIONAMIENTOS RURALES. En nuestro país es una realidad que la tendencia en las diferentes regiones, favorece un modelo de desarrollo basado en la industria y el crecimiento inmobiliario, cuyos efectos inmediatos son, entre otros, la pérdida de tierra y recursos naturales de los ejidos, la pérdida de oportunidad de aprovechar sus ya pocas reservas territoriales, agrícolas y ecológicas, la contaminación del suelo, agua y aire.

Dichos resultados nos alertan para reflexionar acerca del proceso de evolución de nuestras ciudades, y sobre la posibilidad que aún tenemos en muchos casos de corregir el camino e iniciar un trabajo de largo plazo que nos permita contar con marcos legales adecuados a estas nuevas realidades y con ello lograr el desarrollo ordenado de las mismas.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

El concepto ordenamiento territorial implica, de acuerdo con Gross, *"la búsqueda de la disposición correcta, equilibrada y armónica de la interacción de los componentes del territorio. Entre ellos, la forma que adquiere el sistema de asentamientos humanos, dado su carácter complementario e indisoluble en la formación del territorio"*.

Por su parte, la Carta Europea de Ordenación del Territorio define ordenamiento territorial como la *"expresión espacial de la política económica, social, cultural y ecológica de toda la sociedad, lo cual es útil porque ubica al concepto en el contexto preciso de las voluntades explícitas de un grupo social, generalmente plasmadas en leyes y ordenamientos"*.

Para Mac Donald y Simioni, este tipo de ordenamiento se entiende como un proceso de organización del territorio en sus aspectos sociales y económicos, lo cual permite la incorporación del mayor número de componentes endógenos en forma consensuada y que haga compatibles los componentes ambientales del territorio, las aspiraciones sociales y mantener niveles de productividad crecientes en las actividades económicas. Se trata del proceso mediante el cual se distribuye la actividad humana de forma óptima y sustentable en el territorio.

A partir de tales enfoques, entendemos que una estrategia de ordenamiento territorial debe detectar las diversas problemáticas regionales urbanas y locales, por medio de diagnósticos, y formulando proyectos y programas operativos sobre el manejo de los asentamientos humanos, los recursos naturales, la población, la producción, el equipamiento e infraestructura y la localización de las inversiones, etc., las cuales sin duda son medidas fundamentales para el desarrollo sostenible de una región.

Sin embargo, estas medidas sólo pueden derivar de un proceso real de toma de decisiones, que implica tomar en cuenta a los actores involucrados, permitiendo una verdadera distribución del crecimiento económico de acuerdo con la integridad y potencialidad del territorio, que incluye el manejo equitativo y eficiente del subsistema natural, del subsistema construido y del subsistema social.

La estructura agraria en nuestro país puede considerarse principalmente con tres regímenes de tenencia de la tierra, que son la propiedad privada, la propiedad social y la propiedad estatal, en el caso específico de fraccionamientos rurales, en nuestro país, la Constitución de 1917 en su artículo 27 establece que el Estado debe tomar medidas para el fraccionamiento de los latifundios, el desarrollo de la pequeña propiedad y la creación de nuevos centros de población agrícola con las tierras y aguas que les fueran indispensables.



En el caso específico del estado de Zacatecas encontramos otra forma de propiedad especial denominada “Fraccionamientos Rurales”, los cuales surgieron una vez que en nuestra Carta Magna se proscribió el latifundio. El reparto de la tierra proveniente de las grandes haciendas no sólo conformó a los ejidos, sino también a esta forma de propiedad.



N. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Las leyes agrarias en Zacatecas promovieron la creación de la pequeña propiedad rural, con el propósito de otorgar a las familias campesinas un medio de subsistencia. Es así que se expide en 1917 la primera ley que da origen a los fraccionamientos rurales, constituyéndose un régimen de tenencia de la tierra especial en su naturaleza jurídica, con rasgos de la propiedad social, en el sentido de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables, pero también de la propiedad privada ya que el adjudicatario puede otorgarlos en garantía, gravarlos o hipotecarlos.

El camino para el cambio de régimen ha sido complejo, en razón de que el peso histórico de dicho régimen es significativo y también porque la extensión y número de fraccionistas es considerable, lo cual lo hace más complicado. Por ello, esta Sexagésima Segunda Legislatura del Estado coincide con el iniciante en la importancia de retomar el estudio de este especial régimen de tenencia de la tierra, con el que se busca dar seguridad a miles de fraccionistas que requieren tener certeza jurídica de los predios usufructuados en posesión.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Para regular a los fraccionamientos se expidieron una amplia gama de leyes que van desde la promulgada en 1917 hasta la de 2009, tratando de especificar los procedimientos para el fraccionamiento de excedentes, la adjudicación de los lotes, los límites de terreno, cuestiones relativas a la constitución del patrimonio de familia, entre otros.

Entonces, siendo de gran importancia esta reforma, en razón de que favorecerá la continuación del proceso de regularización de los fraccionamientos rurales y con ello, más fraccionistas podrán tener la certeza jurídica de sus tierras y no gozar solamente de esa especie, por así decirlo, de usufructo o posesión.

En esa tesitura, y con este instrumento legislativo, se logrará extinguir, de manera paulatina, este régimen el cual en la actualidad lejos de convertirse en una seguridad y garantía para los fraccionistas, es un obstáculo legal que les impide incorporarse al desarrollo.

Quienes integramos esta Soberanía Popular, consideramos apropiado destacar que, con la presente reforma será el Gobernador a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial, a quien le corresponda decretar el cambio de régimen y expedir los títulos de propiedad correspondientes. Dicha dependencia será la autoridad competente para recibir, tramitar e instruir los procedimientos que la misma ley prevé, así como de organizar, controlar y dar seguimiento a los asuntos que ahí se ventilen.

Debemos enfatizar que durante el proceso legislativo de análisis y discusión, se realizaron diversos ajustes para puntualizar algunas disposiciones propuestas en la iniciativa de origen.


Por todo lo anterior, el Pleno de esta LXII Legislatura, coincide plenamente con el iniciante en el sentido de que con la aprobación de esta reforma lograremos un procedimiento abreviado, ágil y eficiente para el cambio de régimen a dominio pleno y con ello, que la regularización y cambio a dominio pleno de los fraccionamientos rurales sea una realidad y se dé certeza jurídica a quienes hasta hoy no han logrado culminar sus procesos. Con dicha disposición nos encontramos ante un proceso paulatino de desaparición del régimen jurídico de los fraccionamientos rurales, para que en lo subsecuente sean regidos por el derecho común.

Por último, enfatizar que la citada Secretaría en aras de beneficiar a más familias de fraccionistas, desarrollará programas permanentes de capacitación y profesionalización a su personal en materia de fraccionamientos rurales y cambio al dominio pleno.

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

SE REFORMAN, ADICIONAN Y DEROGAN DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS RURALES PARA EL ESTADO DE ZACATECAS.



ARTÍCULO ÚNICO. Se reforma la fracción VII del artículo **1**; se reforman las fracciones II y XV y se adiciona la fracción XVI al artículo **2**; se adicionan el artículo **4 Bis**; se reforma la fracción IX y se deroga la fracción XI del artículo **5**; se reforma el artículo **76**; se reforma el proemio y la fracción VI al artículo **93**; se reforma el párrafo primero del artículo **97**; se reforma la fracción I del artículo **99**; se reforma la fracción VI del artículo **103**; se reforma el primer y tercer párrafo del artículo **106**; se deroga la fracción II al artículo **122**; se reforma la fracción III del artículo **123**; se reforma el segundo párrafo del artículo **141**; se reforma el segundo y cuarto párrafo del artículo **141 Ter**; se reforma el primer párrafo del artículo **142**; se deroga el artículo **143**; se reforma el artículo **144**; se reforma el proemio y las fracciones I, II y III, se deroga la fracción IV y se reforma el último párrafo del artículo **144 Bis**; se reforma el artículo **146**; se reforma la fracción III y se adiciona una IV al artículo **146 Bis**; se reforman y adicionan los artículos **146 Ter** y **146 Quáter**; se derogan los artículos **146 Quinquies**, **146 Sexies** y **146 Septies** y se reforman los artículos **166**, **169** y **171**, todos de la **Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado de Zacatecas**, para quedar como sigue:

Artículo 1. ...

I. a VI.

VII. Establecer los procedimientos a través de los cuales se llevará a cabo el cambio de régimen de propiedad, **el cual podrá ser de forma voluntaria o de oficio mediante alguno de los programas que implemente la Secretaría;**

VIII. a IX.

Artículo 2.- ...

I. ...

II. Dirección: La Dirección **de Regularización** de Fraccionamientos Rurales, dependiente de la **Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial;**

III. a XIV.


XV. **Secretaría: A la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial.**

XVI. **Certificación: A los trabajos técnicos que tienen por objeto determinar con precisión, la plena identificación, la exacta ubicación, las medidas, colindancias y superficies existentes de los inmuebles materia del procedimiento, de cambio de régimen y programas de regularización, la cual consistente en la exacta ubicación de las superficies, medidas y colindancias, tipo de suelo y usos de los mismos mediante los sistemas georeferenciados, 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 Datos Catastrales y Registrales con fines estadísticos y geográficos publicados en el Diario Oficial de la Federación de fechas 23 de diciembre del**



N. LEGISLATURA
DEL ESTADO

2010 y 16 de enero del 2012, respectivamente que se realizará en todos los lotes sujetos al régimen de fraccionamientos rurales



Artículo 4 Bis.- Cuando la Dirección, mediante el procedimiento correspondiente declare la vacancia de un lote y en él se encuentren asentamientos humanos, la Secretaría mediante la declaratoria correspondiente, podrá incluir tales asentamientos al programa de regularización que la misma Dependencia implemente, para otorgarles el dominio pleno respecto de sus posesiones. Lo anterior con apego a los Programas de Regularización de la Tenencia de la Tierra que se expidan.

Artículo 5.- ...

I. a VIII.

IX. Elaborar el **proyecto de** Reglamento de la Ley y someterlo a la consideración del **Secretario de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial;**

X. ...

XI. **Se deroga.**

XII. ...

Artículo 76.- Cuando la resolución definitiva contenga omisiones sobre puntos discutidos, errores materiales, de cálculo, ambigüedades o contradicciones evidentes, **de oficio o por** cualquiera de los interesados podrá pedir que se integren o se aclaren estos puntos.

Artículo 93.- Hecha la adjudicación se ordenará **que dentro del plazo de los 90 días siguientes se expida** el título respectivo, debiendo el nuevo adjudicatario pagar a favor del fisco local conforme a lo establecido en la Ley de Ingresos del Estado, además de cubrir los derechos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio que corresponda y de expedición del título, el cual deberá contener:

I. a V.

VI. La firma del Ejecutivo del Estado o del Secretario.

Artículo 97.- Para designar sucesor o sucesores, el fraccionista deberá presentar y ratificar ante la Dirección, solicitud por escrito haciendo saber su voluntad, para lo cual bastará que el adjudicatario formule una lista de sucesión en la que consten los nombres de las personas a las cuales deba hacerse la adjudicación de derechos a su fallecimiento. La lista de sucesión deberá ser depositada ante la Dirección; con las mismas formalidades podrá ser modificada por el propio fraccionista, en cuyo caso será válida la de fecha posterior, **pudiendo el fraccionista, si a su interés conviene, realizar la designación ante Notario Público, misma que deberá ser depositada en la Dirección para su registro. La notaría pública correspondiente notificará a la Dirección dicho acto dentro de los 30 días posteriores a su realización.**

...

I. a IV.

Artículo 99.- ...



I. LEGISLATURA
DEL ESTADO

I. El cónyuge supérstite; o la concubina o concubinario supérstite y los hijos **vivos** reconocidos;

II. a III.

...
...

Artículo 103.- ...

I. a V.

VI. **Cuando exista consenso de todos los herederos, se podrá acompañar el proyecto de división del caudal hereditario, y**

VII. ...

Artículo 106.- Presentada la denuncia con sus anexos, si se encuentra **ajustada** a derecho, el Director decretará la radicación del procedimiento y ordenará se haga la anotación correspondiente en el Libro de Gobierno. Si la denuncia fuere irregular o no viniera acompañada de los documentos exigidos por la presente Ley, el Director la mandará corregir o completar, por lo que de no subsanarse tal omisión en un término de tres días, la desechará de plano.

...

Recibida la solicitud de denuncia, el Director señalará día y hora en que deberá llevarse a cabo el reconocimiento de herederos y designación de albacea y **se** ordenará la publicación **del edicto**, convocando a interesados y presuntos herederos, así como a todos aquéllos a quienes se crean con derechos a la sucesión, en el

Periódico Oficial y en uno de los periódicos de mayor circulación en la entidad, por **una sola vez**.

Artículo 122.- ...

I. ...

II. **Se deroga;**

III. a IV.

Artículo 123.- ...

I. a II.

III. El sitio donde deban colocarse las señales, lo que se indicará gráficamente en el plano que se adjunte, **cuando se trate de servidumbre de paso**.

Artículo 141.- ...

Si el derecho a la partición es cuestionado, se les requerirá para que **en un término de cinco días** concerten en un proyecto de partición, y si no lo hicieren, el Director distribuirá el bien de acuerdo a las reglas que para la oposición a la partición en el Procedimiento Administrativo de Derechos Sucesorio contempla esta Ley.

Artículo 141 Ter.- ...

El proyecto de división referido en el párrafo anterior deberá considerar los asentamientos **humanos** ahí existentes y será certificado por **la misma Secretaría para presentarlo** en la Asamblea respectiva para su aprobación.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

...

De no aprobarse el proyecto, se suspenderá la Asamblea y se les requerirá para que dentro de un término de treinta días presenten un nuevo proyecto de división, el cual **también** deberá ser certificado por **la Secretaría, quien deberá atender** los planteamientos hechos en la Asamblea.



...

Artículo 142.- El Régimen de Fraccionamientos Rurales es de carácter social; sin embargo, **de oficio por conducto de la Secretaría o a petición de parte, podrá otorgarse** el dominio pleno de los predios, **a través del procedimiento y formalidades establecidas en la presente Ley.**

...

Artículo 143.- Se deroga.

Artículo 144.- El procedimiento de cambio de régimen al dominio pleno **podrá ser iniciado por la Secretaría de acuerdo con los programas que expida para tal efecto, o bien, podrá ser** instaurado por el titular del predio o su representante legalmente acreditado.

Artículo 144 Bis.- Para promover el cambio de régimen deberán **cumplirse** los siguientes requisitos:

I. **Acreditar la existencia de un derecho sobre bienes de fraccionamientos rurales, mediante título o resolución de adjudicación correspondiente;**

II. **Exhibir el certificado de libertad o gravamen, expedida por el Registro Público de la Propiedad y del Comercio;**

III. **Anexar plano de localización del terreno o lote certificado por la Secretaría;**

IV. **Se deroga;**

V. ...

La Secretaría realizará los trabajos técnicos y de certificación que correspondan, **previo al otorgamiento** del dominio pleno.

Artículo 146.- El trámite **de cambio de régimen al dominio pleno a petición de parte**, iniciará con la solicitud **que presente el interesado**, a la que anexarán los documentos que acrediten los requisitos **previstos** en el artículo **144 bis**.

Artículo 146 Bis.- ...

I. a II.

III. La designación de la Notaría Pública ante la que se realizará la protocolización respectiva, **cuando así lo solicite el promovente**.

IV. La declaración expresa del fraccionista de sujetarse a los resultados técnicos derivados de la certificación.

Cuando el trámite así lo permita, la solicitud podrá ser de manera colectiva.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Artículo 146 Ter. El procedimiento de cambio de régimen al dominio pleno a petición de parte se sujetará a las siguientes reglas:

I. En el acuerdo de radicación se ordenará la certificación del lote o polígono de que se trate, debiendo fijar fecha y hora para el desahogo de la diligencia, lo cual deberá ser notificado al promovente y a los fraccionistas colindantes;

Los trabajos de certificación tendrán por objeto determinar con precisión, la plena identificación, la exacta ubicación, las medidas, colindancias y superficies existentes de los inmuebles materia del procedimiento;

II. Se ordenará publicar, por una sola ocasión, en el Periódico Oficial, Órgano de Gobierno del Estado, el aviso de inicio del procedimiento, para que aquellos que tengan interés general en oponerse al trámite, lo hagan por escrito dentro de los diez días siguientes a la publicación;

III. Transcurrido el término sin existir oposición alguna, una vez que obre en el expediente el resultado de la certificación y constancia de no litigio, de oficio se citará a los interesados para oír resolución, la que se dictará dentro de un término no mayor de quince días;

IV. La oposición que se haga al trámite de cambio de régimen, cuando exista controversia respecto a una parte o la totalidad del inmueble, se resolverá conforme a las reglas previstas en el procedimiento administrativo de vacancia;



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

V. La resolución que otorgue el dominio pleno será emitida por el Titular del Ejecutivo o por el Secretario; y en ella se ordenará la expedición del título respectivo, y

VI. La Secretaría emitirá el título que reconozca el dominio pleno respecto de la superficie existente sobre los terrenos materia del procedimiento. Remitirá dicho título para su inscripción al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y cuando así lo solicite el promoverte, podrá protocolizar la resolución que decreta el cambio de régimen ante notario público.

Artículo 146 Quáter. El procedimiento de cambio de régimen al dominio pleno de oficio, además de las formalidades establecidas en el artículo anterior, la Secretaría deberá observar lo siguiente:

I. Únicamente procederá a instaurar de oficio el procedimiento de cambio de régimen de polígonos sujetos a los programas de regularización implementados por la Secretaría;

II. El inicio del procedimiento deberá notificarse a los fraccionistas que correspondan, mediante Asamblea General convocada por la Secretaría, en la que se dará a conocer el día y hora fijada para que comiencen los trabajos de certificación;

III. De la diligencia indicada en la fracción anterior, deberá levantarse acta circunstanciada, la cual suscribirán los interesados, o bien, se tomará razón de su negativa, lo cual no afectará la validez de su contenido;



LXI LEGISLATURA
DEL ESTADO

IV. Los fraccionistas del polígono o polígonos que se pretendan cambiar de régimen, contarán con un término de diez días hábiles, contados a partir de la notificación indicada en la fracción anterior, para manifestar su oposición fundada al trámite de oficio, la cual será resuelta de conformidad con lo previsto para el procedimiento administrativo de vacancia.

Una vez exhibidas por los interesados las publicaciones en el Periódico Oficial, a que se refiere el presente Capítulo, el Director, de oficio levantará el cómputo respecto del término para la presentación de cualquier oposición;

V. Si la oposición al cambio de régimen de oficio se presenta por más de la mitad de los fraccionistas que integran el polígono, la Secretaría decretará la improcedencia del trámite;

VI. La Secretaría deberá recabar la documentación prevista para el cambio de régimen individual, debiendo integrar el expediente por fraccionista; y

VII. Una vez integrados los expedientes y certificado el polígono, se emitirá la resolución general de cambio de régimen, ordenando la expedición del título individual.

Artículo 146 Quinquies.- Se deroga.

Artículo 146 Sexies.- Se deroga.

Artículo 146 Septies.- Se deroga.

Artículo 166.- El recurso de revisión tiene por objeto que el Coordinador General Jurídico, revoque o modifique la resolución

dictada por la Dirección, respecto de los puntos relativos a los agravios expresados.

Artículo 169.- Transcurrido el término que establece el artículo anterior, se remitirá tanto el expediente principal con sus anexos, como el escrito de expresión de agravios, al **Coordinador General Jurídico**, quien dictará la resolución que proceda dentro del término de **cuatro meses** siguientes a aquél en que reciba formalmente los autos.

Artículo 171.- Contra la resolución que dicte el **Coordinador General Jurídico** no procede recurso alguno

TRANSITORIOS

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

Artículo Segundo. Los procedimientos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, continuarán su curso hasta su resolución conforme a las disposiciones aplicables vigentes a su inicio.

Artículo Tercero. Dentro del plazo de 180 días contados a partir de la entrada en vigor de este Decreto, el Ejecutivo del Estado deberá realizar las modificaciones que correspondan al Reglamento de la Ley.

COMUNIQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN



Dado en la Sala de Sesiones del Poder Legislativo, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

PRESIDENTA

DIP. JULIA ARCELIA OLGUIN SERNA

SECRETARIA



SECRETARIA

DIP. NORMA ANGELICA CASTORENA BERRELLEZA DIP. CAROLINA DAVILA RAMIREZ

H. LEGISLATURA
DEL ESTADO