



DECRETO # 624



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

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

RESULTANDOS:

PRIMERO. En sesión ordinaria celebrada el 17 de diciembre de 2020, el Diputado Armando Perales Gándara, integrante de la Honorable Sexagésima Tercera Legislatura del Estado de Zacatecas, con fundamento en lo dispuesto en los artículos 60 fracción I de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 50 fracción I de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado; 96 fracción I y 98 fracción II de su Reglamento General, elevó a la consideración de esta Asamblea Popular, iniciativa con proyecto de Decreto mediante la cual se reforman diversas disposiciones de la Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado de Zacatecas.



SEGUNDO. Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, mediante el memorándum correspondiente, de la misma fecha, la iniciativa de referencia fue turnada a la Comisión de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural Sustentable para su análisis y dictamen correspondiente.



TERCERO. El diputado promovente justificó su iniciativa en la siguiente

Exposición de Motivos

Fueron tres los problemas sociales que principalmente motivaron el inicio del movimiento revolucionario en México. Una jornada laboral justa, acceso a la educación y el reparto agrario.

Por ello, el Constituyente del diecisiete delineó en el artículo 27 la base del reparto agrario y el fraccionamiento de los latifundios, siendo Zacatecas uno de los primeros estados en emitir su propia ley local sobre los fraccionamientos rurales.

De esa forma, en la sesión inaugural realizada en el Teatro Iturbide en la cual el Primer Jefe del Ejército Venustiano Carranza, entregó al Constituyente el proyecto de Constitución, se afirmaba *“Se ha dicho en esta tribuna que mientras no se resuelva el problema agrario y el problema obrero, no se habrá hecho labor revolucionaria...Existe en la República el problema agrario desde hace mucho tiempo; la mayor parte de las revoluciones han sido originadas precisamente por la escasez de terrenos para que los individuos puedan cultivar un pedazo de tierra... El día que*



todos los mexicanos de la República hayan logrado tener una pequeña parcela donde poder hacer sus casas que dejar a sus hijos, entonces cesarán las revoluciones...”.



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

Nuestra entidad federativa ejerció esta potestad que le otorgaba la fracción XVII del artículo 27 constitucional, mismo que establece:

Artículo 27. ...

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;

Este régimen de propiedad de la tierra *sui generis* que prevalece hasta nuestros días como el único o uno de los únicos del país, en épocas pretéritas permitió que los habitantes contaran con una extensión de terreno para desarrollar sus actividades de carácter agropecuario. No obstante ello, el natural crecimiento de los centros de población propició que estos predios caracterizados por no transmitirle la nuda propiedad al



fraccionista o posesionario, dejaran de ser útiles para llevar a cabo actividades de índole agrario.



Fraccionamientos rurales como Colonia Benito Juárez y Colonia Francisco I. Madero en el Municipio de General Francisco R. Murguía, son muestras representativas de que el crecimiento de los centros de población repercute directamente en las actividades de dichos centros.

Este crecimiento ha repercutido en el hecho de que los fraccionistas o posesionarios de los lotes realizan transacciones de forma ordinaria, no obstante que, como lo señalamos anteriormente, no se les ha otorgado la nuda propiedad.

En enero de 2018 se modificó el ordenamiento que se propone reformar, con la finalidad de autorizar a la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial, a incluir aquellos lotes en los que se encuentren asentamientos humanos en los programas de regularización, dicha modificación consistió en lo siguiente:

Artículo 4 Bis.- *Cuando la Dirección, mediante 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.*

Sin embargo, la citada reforma quedó inacabada, ya que si bien se le otorgaron facultades a la referida dependencia para llevar a cabo estos



programas de regularización, se omitió precisar, al menos, de forma somera, las bases del procedimiento con la finalidad de dar certeza jurídica a los poseedores de lotes o viviendas edificadas dentro de los polígonos sujetos al régimen de fraccionamientos rurales, mismos que al día de hoy constituyen una gran problemática social de la que esta Legislatura ha tomado conocimiento.

En razón de lo anterior, es necesario legislar a efecto de darle certeza jurídica a los fraccionistas rurales a través de la realización de estos programas de regularización, beneficiando a un estrato poblacional importante del estado.

CONSIDERANDOS:

PRIMERO. COMPETENCIA. La Comisión de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural Sustentable es competente para analizar y emitir el dictamen de conformidad con el artículo 131 fracción I, 132 fracciones I y IV y 134 fracción XV de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas.



SEGUNDO. REGULACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS RURALES EN EL ESTADO DE ZACATECAS.

Desde la constitucionalización del régimen de propiedad denominado fraccionamientos rurales, en la cual se facultó al Congreso de la Unión y a las legislaturas locales a emitir las leyes respectivas, en esta entidad federativa se han emitido varias leyes en esta materia.

El General Enrique Estrada expidió dos leyes, la primera en 1917 y la segunda en 1919. El Gobernador Jesús Delgado emitió una Ley en éste último año. J. Félix Bañuelos en 1928. Luis R. Reyes en 1931; Matías Ramos Santos en 1935. Leobardo Reynoso en 1947. José Guadalupe Cervantes Corona en 1986. Arturo Romo Gutiérrez en 1994 y la emitida por la Gobernadora de Zacatecas Amalia García Medina en junio de 2009, la cual se encuentra vigente.

Estos ordenamientos que en su naturaleza misma son análogos a la Ley Agraria que rige a nivel nacional y que regula lo correspondiente a los ejidos, han establecido reglas claras para los procedimientos administrativos relacionados con este régimen de propiedad.





Debido a la baja densidad poblacional propia de esa época, los fraccionamientos rurales tenían, por obvias razones, una vocación agrícola y cumplían el objeto para el que fueron dotados a los habitantes del sector rural, ya que se trataba de que contaran con una porción de tierra para desarrollar sus actividades y llevar el sustento a sus familias.

La función primordial de los fraccionamientos rurales consiste en el cultivo de la tierra y el desarrollo de otras actividades relacionadas con esta actividad, por ello, la concentración masiva de habitantes en una demarcación, lo cual ha generado la constitución de asentamientos humanos, que requieren de la dotación de servicios públicos como agua potable, alumbrado, comunicaciones, servicio de limpia, servicios médicos y otros, han trastocado la vocación de las tierras y, por lo tanto, obligado a las autoridades, en este caso, el Gobierno del Estado a través de la Dirección de Fraccionamientos y otras dependencias, a instrumentar estrategias para resolver los problemas que atañen a los fraccionistas que habitan estas poblaciones.



Como acontece con los centros de población como la Colonia Benito Juárez y Colonia Francisco I. Madero, ubicados en el Municipio de General Francisco R. Murguía a que alude el diputado promovente en su Exposición de Motivos, dan muestra de la necesidad de emitir reformas para dotar de certeza jurídica a los fraccionistas y evitar problemas futuros.

Atento a los razonamientos expuestos, en enero de 2018 se adicionó al cuerpo normativo en estudio, el artículo 4 Bis, con el objeto siguiente

***Artículo 4 Bis.-** Cuando la Dirección, mediante 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.*




De esa manera, se facultó a la Dirección de Fraccionamientos para coordinarse con la referida Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial e implementar programas de regularización, con la finalidad de otorgar certeza jurídica a los fraccionistas rurales, acción con la cual coincidimos en toda su dimensión.

Al respecto, el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios en vigor desde el año dos mil diecinueve, establece lo mencionado a continuación

Artículo 355. ...

*Tratándose de asentamientos humanos irregulares, ubicados en predios ejidales o comunales, **así como de fraccionamientos rurales**, se procederá conforme a lo previsto en este Código, en la Ley Agraria y la **Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado de Zacatecas.***

Artículo 357. *En el caso de que el asentamiento humano irregular se encuentre en terrenos ejidales o comunales, **así como de fraccionamientos rurales**, contemplados*



*en los programas de desarrollo urbano como aptas para el uso habitacional, y que su regularización e incorporación al desarrollo urbano represente un beneficio social y público, la Secretaría y el Ayuntamiento acudirán ante el Consejo Estatal y los Consejos Municipales, a efecto de que éstas analicen y dictaminen tal situación, y promoverán, en su caso, la solicitud de expropiación o aportación de dicho predio, **para su regularización ante las autoridades competentes.***

Este marco jurídico y el que ahora analizamos, serán el soporte legal a través del cual, tanto la Dirección de Fraccionamientos como la Secretaría de Desarrollo Urbano, antes citadas, podrán desarrollar programas de regularización en beneficio de los fraccionistas y sus familias.

En ese orden de ideas, el colectivo dictaminador coincide con el planteamiento del iniciante, en el sentido de adicionar una fracción VII al artículo 112 de la Ley de Fraccionamientos Rurales, a efecto de prever el procedimiento de declaración de vacancia, respecto de predios donde exista un asentamiento humano susceptible de regularizar, previa opinión del ayuntamiento competente en la jurisdicción donde se ubique el predio materia de la declaratoria de vacancia. De estimarse



procedente la reforma planteada, la Comisión de Dictamen propone reformar el contenido del artículo 114 del ordenamiento en estudio, a efecto de precisar, que corresponde exclusivamente a las autoridades incoar el procedimiento invocado, con ello se diferencia de otros procesos que pueden ser solicitados por personas con interés para promoverlos, lo que traerá beneficios tangibles para los fraccionistas, como se dijo con antelación y porque con este procedimiento, las dependencias podrán regularizar asentamientos humanos que guardan este status, dando certeza legal a los fraccionistas, sus familias y a las personas que por cualquier título habiten esos predios.

TERCERO. IMPACTO PRESUPUESTARIO. La aprobación de la presente reforma no implica ningún costo de implementación, porque no requiere la creación de plazas de nueva creación o unidades administrativas, ni modificación a la estructura orgánica de la Dirección de Fraccionamientos Rurales y de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenamiento Territorial.





LXIII LEGISLATURA
ESTADO DE ZACATECAS
2018-2021



CUARTO. IMPACTO REGULATORIO. En cumplimiento a lo previsto en el artículo 71 de la Ley General de Mejora Regulatoria y considerando que la reforma no tiene ni tendría ningún efecto en la regulación de actividades económicas, ni tampoco implicará costos de cumplimiento para particulares, sino por el contrario, traerá beneficios para los fraccionistas rurales en el estado, la Asamblea Popular la aprueba en sus términos.

Por lo anteriormente expuesto y fundado y con apoyo además en lo dispuesto en los artículos 152 y 153 del Reglamento General del Poder Legislativo, en nombre del Pueblo es de Decretarse y se

DECRETA

SE REFORMAN LOS ARTÍCULOS 112 Y 114 DE LA LEY DE FRACCIONAMIENTOS RURALES PARA EL ESTADO DE ZACATECAS.



ARTÍCULO ÚNICO. Se adiciona la fracción VII, recorriéndose la siguiente en su orden al artículo **112** y se reforma el primer párrafo del artículo **114** de la **Ley de Fraccionamientos Rurales para el Estado de Zacatecas**, para quedar como sigue:

Artículo 112. ...

I. a VI.

VII. La existencia de un asentamiento humano irregular en el lote que se pretende declarar vacante, siempre que se actualicen los siguientes supuestos:

- a) **Que el lote que se pretende declarar vacante no esté siendo utilizado para los fines que se adjudicó;**
- b) **Que el lote que se pretende declarar vacante se encuentra en posesión de terceros;**
- c) **Que el lote que se pretende declarar vacante se encuentre libre de gravamen; y**
- d) **En su caso, que se cuente con la opinión positiva del Ayuntamiento correspondiente, en el sentido de que el lote es susceptible de regularizar.**



Colmados los requisitos antes citados, la Dirección ordenará la certificación del lote y si del informe se acredita que existe un asentamiento humano susceptible de regularizar, emitirá la resolución correspondiente, informando a la Secretaría con la finalidad de que proceda en los términos del artículo 4 Bis de esta Ley; y

VIII. En los demás casos establecidos en la presente Ley.

Artículo 114. Con las excepciones previstas en esta Ley, cualquier interesado podrá solicitar la declaración de vacancia de un lote por las causas señaladas en las fracciones II, III, IV, V y VI del artículo 112 de esta Ley. El procedimiento deberá iniciarse de oficio, cuando por cualquier medio tenga conocimiento de que el adjudicatario incurrió en las causales señaladas.


...

...

...



TRANSITORIOS



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

Segundo. Se derogan las disposiciones que se opongan a este Decreto.

COMUNÍQUESE AL EJECUTIVO DEL ESTADO PARA SU PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.



Dado en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Tercera Legislatura del Estado de Zacatecas, a los veintiún días del mes de enero del año dos mil veintiuno.

PRESIDENTE

DIP. FRANCISCO JAVIER CALZADA VAZQUEZ

SECRETARIO

**DIP. ARMANDO PERALES
GANDARA**

SECRETARIO

**DIP. LUIS ALEXANDRO ESPARZA
OLIVARES**



**LEGISLATURA
ESTADO**