



## **DECRETO # 537**

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

**RESULTANDO PRIMERO.** En fecha 15 de febrero de 2024, se recibió en la Oficialía de Partes de esta Asamblea Popular, expediente que contiene solicitud expedida por el Doctor Jorge Miranda Castro, Presidente Municipal y por la T.A.E. Ruth Calderón Babún, Síndico Municipal del Ayuntamiento de Zacatecas, con fundamento en los artículos 84 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 60 fracción III, inciso K) de la Ley Orgánica del Municipio de Zacatecas; 26 fracción III, 28 fracción II, 63, 64 y demás relativos y aplicables de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios, respetuosamente comparecieron a efecto dar inicio con las gestiones y/o trámites necesarios ante la Legislatura del Estado de Zacatecas, a fin de obtener la autorización de enajenación bajo la figura jurídica de Compraventa de dos bienes inmuebles propiedad del Ayuntamiento de Zacatecas, al tenor siguiente:

#### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:**

**PRIMERO.-** En fecha 02 (dos) de junio del año de 1988 (mil novecientos ochenta y ocho) la entonces Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y el Ayuntamiento de Zacatecas celebraron contrato de Compraventa respecto de una superficie de 240,000 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta mil metros cuadrados) de terreno que de origen era parte del Ejido La Pimienta, municipalidad de Zacatecas, acto jurídico marcado con el



H. LEYENDA  
DEL ESTADO

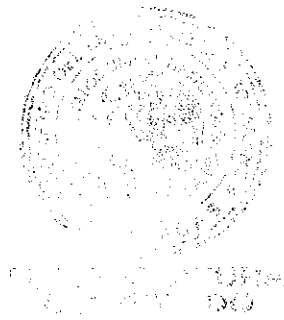
número trece mil quinientos dieciocho, volumen CCCXL, celebrado ante la fe del Licenciado Juan Antonio Castañeda Ruíz, Notario Público No. 10 con residencia en la ciudad de Fresnillo, Zacatecas.

La Escritura de fusión, subdivisión y lotificación del Fraccionamiento "Mecánicos II" propiedad del Ayuntamiento de Zacatecas (enclavada en el área descrita en el punto que antecede), se encuentra inserta en el volumen ciento noventa y ocho, acta doce mil quinientos ochenta y siete emitida bajo la fe de la Licenciada Yolanda Borrego Elías de González, Notario Público No. 6 con residencia en la ciudad de Zacatecas.

**SEGUNDO.-** Es de precisar que previo a la Compraventa que celebrara CORETT y el Ayuntamiento de Zacatecas, respecto 240,000 m<sup>2</sup> (doscientos cuarenta mil metros cuadrados) de terreno, de origen perteneciente al Ejido La Pimienta, municipalidad de Zacatecas, y la de fusión, subdivisión y lotificación del Fraccionamiento "Mecánicos II"; José Manuel Hernández Ortiz ya se encontraba en posesión de una superficie que resulta de dos polígonos de 2,631.31 M<sup>2</sup> (dos mil seiscientos treinta y uno punto treinta y un metros cuadrados) y 33.88 M<sup>2</sup> (treinta y tres punto ochenta y ocho metros cuadrados) donde instaló un taller mecánico el cual era el sustento de su familia, por lo que con ese referente, en la Sesión Ordinaria de Cabildo No. 51 (cincuenta y uno), celebrada el 15 (quince) de julio del año 2004 (dos mil cuatro) se aprobó el acuerdo de cabildo, cito textual:

*QUE EN LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO NO. 51 CELEBRADA EL DÍA 15 DE JULIO DEL AÑO 2004, SE ACORDO aprobar EL PUNTO RESOLUTIVO RELATIVO AL ACUERDO DE CABILDO NÚMERO 614 EMANADA DE LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO NÚMERO 48 DE FECHA 27 DE MAYO DE 2004 (C. JOSÉ MANUEL HERNÁNDEZ ORTIZ)*

*Analizados que fueron los antecedentes, puntos de acuerdo sobre el particular emitidos en diversas fechas, es de llegarse a la conclusión, y de hecho así se arriba a que el C. José Manuel Hernández Ortiz, acredita ante esta instancia administrativa los elementos del tipo jurídico para considerarle para todos los efectos legales como poseedor de buena fe con antelación de que este H. Ayuntamiento de Zacatecas hubiese obtenido un derecho real de propiedad, consecuentemente el pago que deba hacer el poseedor de referencia, sólo lo*



*será a título resarcitorio de la plusvalía generada por los servicios públicos que fueron suministrados al fraccionamiento Mecánicos por la autoridad municipal, habiéndose tomado como punto indemnizatorio avalúo sobre el predio en cuestión y generado por el perito autorizado por ésta que en la presente actúa, y de nombre Víctor Manuel Chávez Najar, y por el orden de \$104,737.89 que corresponde al valor físico directo, y que debe pagarse previo a la secuela procesal de la autorización de la escrituración definitiva sin pago de pesos por tal concepto y por las razones expuestas, por la Legislatura Local, en aras de garantizar la no depreciación del valor monetario de la medida indemnizatoria, no omitiendo señalar que no es de aceptarse para efecto indemnizatorio el valor comercial de \$100,000.00 descrito en el avalúo, considerando que su valor comercial fue fijado en fecha tres de marzo del año próximo pasado, así mismo queda el poseedor obligado a la tramitación por cuenta y costa de la tramitación de cuanto permiso haya que obtener de la Comisión Nacional del Agua, toda vez que la posesión se genera en parte en un derecho federal.*

En cumplimiento al acuerdo de Cabildo número 614 el Señor José Manuel Hernández Ortiz cubrió la cantidad de \$104, 737.89 (ciento cuatro mil setecientos treinta y siete pesos 89/100 M.N.), pago que se acredita con el recibo **No. 047763** emitido el día **09 (nueve) de agosto del año 2004 (dos mil cuatro)**, el cual se adjunta al presente para pronta referencia.

**TERCERO.-** En fecha 11 (once) de octubre del año 2017 (dos mil diecisiete), ante el Juez Cuarto del Ramo Civil del Distrito Judicial de Zacatecas, tuvo verificativo la **Junta de Reconocimiento de Herederos y Designación del Cargo de Albacea** dentro del expediente marcado con el número **299/2017** relativo al **Juicio Sucesorio Intestamentario** a bienes de quien en vida respondía al nombre de **José Manuel Hernández Ortiz**, acta donde en su página 2 señala:

**"SE RECONOCEN COMO ÚNICOS, UNIVERSALES HEREDEROS DENTRO DE LA SUCESIÓN A BIENES Y DERECHOS DE QUIEN EN VIDA RESPONDÍA AL NOMBRE DE JOSÉ MANUEL HERNANDEZ ORTIZ a MARIO ALFREDO HERNÁNDEZ LECHUGA, MARTHA PATROCINIO HERNÁNDEZ LECHUGA, FERNANDO HERNÁNDEZ LECHUGA, LUIS MANUEL HERNÁNDEZ LECHUGA Y FEDERICO HERNÁNDEZ LECHUGA, en términos y proporciones que legalmente les correspondan, dejando a salvo los**

*derechos de terceros que acrediten tener mejor o igual derecho, para todos los efectos legales a que haya lugar.*

Personas que decidieron que la herencia quedara en favor de **FEDERICO HERNÁNDEZ LECHUGA**, quien además aceptó el cargo de albacea de la sucesión.

Al acta citada, se adjunta copia certificada del Acta de Defunción de **Ma. Guadalupe Lechuga Guevara** (quien en vida fuera la viuda de José Manuel Hernández Ortiz), cuyo fallecimiento fue el 13 (trece) de agosto del año 2017 (dos mil diecisiete), instrumento que consta en la Oficialía 1 (uno), libro 4 (cuatro), acta 646 (seiscientos cuarenta y seis) de fecha 15 (quince) de agosto del año 2017 (dos mil diecisiete), del cual se anexa al presente copia de la misma.

**CUARTO.-** El 27 (veintisiete) de julio del año 2022 (dos mil veintidós), mediante escrito signado por el **C. MARIO ALFREDO HERNÁNDEZ LECHUGA**, se exhibe ante la **Sindicatura El Contrato de Cesión de Derechos Sucesorios** otorgado el día veintidós (22) de julio del año dos mil veintidós (2022), respecto de los bienes de su padre Don José Manuel Hernández Ortiz, que otorga como **cedente el Señor Federico Hernández Lechuga** (en su carácter de único heredero y albacea de la sucesión) y **como Cesionario el Señor Mario Alfredo Hernández Lechuga**, inserto en el Instrumento cuarenta y cinco mil setecientos noventa y cinco, volumen número ochocientos setenta, emitido por el Licenciado Jesús Fabián Torres Chávez, Notario Público No. 38 de la Ciudad de Guadalupe, Zacatecas, además de solicitar la continuidad del trámite de escrituración de la superficie que nos ocupa, a nombre de este último.

**QUINTO.-** En observancia a lo que establece el artículo 64 de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios, adjunto al presente sírvase encontrar:

**I.-** Los motivos, necesidades sociales y económicas que justifiquen su destino específico, mismos que están señalados en el cuerpo de este escrito.

**II.-** La Escritura de fusión, subdivisión y lotificación del Fraccionamiento



"Mecánicos II" propiedad del Ayuntamiento de Zacatecas inserta en el volumen ciento noventa y ocho, acta doce mil quinientos ochenta y siete emitida bajo la fe de la Licenciada Yolanda Borrego Elías de González, Notario Público No. 6 con residencia en la ciudad de Zacatecas.

**III.-** Certificado de Libertad de Gravamen respecto de los predios urbanos ubicados en:

- El lote 1 (uno), manzana 10 (diez) de la calle Karl Benz s/n del Fraccionamiento Mecánicos II de esta ciudad Capital, con una superficie de **33.88 m<sup>2</sup>**, (treinta y tres punto ochenta y ocho metros cuadrados) propiedad del Municipio de Zacatecas.
- Lote diecinueve (19), manzana nueve (9) de la calle Enzo Ferrari s/n y Henry Ford, Fraccionamiento Mecánicos II de esta ciudad Capital, con una superficie de **2,631.31 m<sup>2</sup>**, (dos mil seiscientos treinta y un punto treinta y un metros cuadrados) propiedad del Municipio de Zacatecas.

**IV.-** Constancias de medias y colindancias emitida por la Titular del Catastro Municipal.

**V.-** Valor Catastral de los inmuebles.

**VI.-** Valor Comercial de los inmuebles deducido de los dictámenes periciales.

**VII.-** Dictamen emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Ayuntamiento de Zacatecas, donde señala que el Inmueble no está destinado a un servicio público municipal, ni cuenta con valor arqueológico, histórico o artístico que sea necesario preservar.

**VIII.-** Certificación emitida por la Junta de Protección y Conservación Monumentos y Zonas Típicas del Estado de Zacatecas, donde señala que los inmuebles que nos ocupan, no tienen valor arqueológico, histórico o artístico que sea necesario preservar.

**IX.-** Certificación del Punto de Acuerdo.

**AZ/324/2023**, de Sesión Ordinaria de Cabildo número veintiuno (21), de fecha treinta y uno (31) de mayo del año dos mil veintitrés (2023), referente a la solicitud de escrituración vía compraventa de dos predios



*propiedad municipal, ubicados en el Fraccionamiento Mecánicos II con una superficie de 33.88 m<sup>2</sup> y 2,631.30 m<sup>2</sup> en favor del C. Mario Alfredo Hernández Lechuga.*

**X.-** Este punto se omite por no ser aplicable al caso particular.

**XI.-** Modalidad de la enajenación.-**Vía Compraventa.** (monto que ya fue liquidado en su totalidad).

**XII.-**Carta donde el adquirente manifiesta no ser familiar por consanguinidad hasta el cuarto grado y por afinidad hasta el segundo, del titular o titulares del Ente Público propietario del bien a desincorporar.

**RESULTANDO SEGUNDO.** Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, la solicitud fue turnada para su análisis y dictamen correspondiente a la Comisión de Hacienda y Fortalecimiento Municipal, mediante memorándum 1546 de fecha 28 de febrero de 2024.

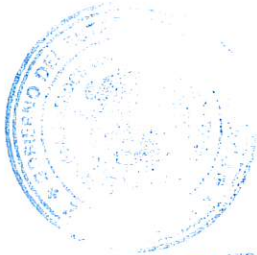
**RESULTANDO TERCERO.** El Honorable Ayuntamiento Municipal de Zacatecas, adjuntó a su solicitud la siguiente documentación:

- Instrumento número Trece mil quinientos dieciocho inserto en el Volumen CCCXL expedido en fecha 2 de junio de 1988, en el que el Licenciado Juan Antonio Castañeda Ruiz Notario Público No. 10, hace constar en su protocolo el Contrato de Compra-Venta que celebran por una parte con el carácter de Vendedora la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) representada por su Apoderado Especial el Licenciado Mario Contreras Acevedo y por la otra parte en calidad de Comprador el H. Ayuntamiento Municipal de Zacatecas, representado en este acto por los señores Raúl Rodríguez Santoyo y Teófilo Cervantes Rodríguez, Presidente Municipal y Síndico Municipal, respecto de una superficie de 240,000 m<sup>2</sup>



(doscientos cuarenta mil metros cuadrados) de terreno que de origen era parte del Ejido “La Pimienta”, municipalidad de Zacatecas. Instrumento registrado bajo el número 32, Folios 74-78 del Volumen 106 de Escrituras Públicas, Sección Primera, de fecha 14 de octubre de 1988, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Zacatecas, Zac.

- Acta número Doce mil quinientos ochenta y siete inserta en el Volumen Ciento noventa y ocho, de fecha 03 de mayo de 2011 en la que la Licenciada Yolanda Borrego Elías de González, Notario Público número Seis en Ejercicio, hace constar la Escritura de Fusión, Subdivisión y Lotificación del Fraccionamiento Mecánicos II a solicitud del H. Ayuntamiento Municipal de Zacatecas, representado por su Presidente Municipal el Licenciado Arnoldo Alfredo Rodríguez Reyes y la Síndico Municipal Licenciada Mariza Cárdenas Hernández, en el que se encuentran los lotes 19 de la Manzana 9 y 1 de la Manzana 10, con superficie de 2,631.31 m<sup>2</sup> y 33.88 m<sup>2</sup>, respectivamente. Instrumento registrado bajo el número 2, Folios 9-23 del Volumen 2226 Libro Primero, Sección Primera, de fecha 22 de agosto de 2011, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de Zacatecas.
- Certificado número 096446 expedido por la Dirección de Catastro y Registro Público del Gobierno del Estado, en el sentido de que en un lapso de veinte años anteriores a la fecha, se encuentran libre de gravamen propiedad a nombre del H. Ayuntamiento Municipal de Zacatecas, identificado como Lote 19 de la Manzana 9 con superficie de 2,631.31 m<sup>2</sup>, en el Fraccionamiento “Mecánicos II”.



- Certificado número 096447 expedido por la Dirección de Catastro y Registro Público del Gobierno del Estado, en el sentido de que en un lapso de veinte años anteriores a la fecha, se encuentran libre de gravamen propiedad a nombre del H. Ayuntamiento Municipal de Zacatecas, identificado como Lote 1 de la Manzana 10 con superficie de 33.88 m<sup>2</sup>, en el Fraccionamiento “Mecánicos II”.
- Acuerdo de fecha 11 de octubre de 2017 respecto de la Junta de Reconocimiento de Herederos y Designación del Cargo de Albacea dentro del expediente marcado con el número 299/2017 relativo al Juicio Sucesorio Intestamentario denunciado por Mario Alfredo Hernández Lechuga.
- Instrumento Cuarenta y cinco mil setecientos noventa y cinco, inserta en el Volumen Ochocientos setenta de fecha 22 de julio de 2022, en el que el Licenciado Jesús Fabián Torres Chávez, Notario Público número 38 en Ejercicio, hace constar el Contrato de Cesión de Derechos Sucesorios que otorgan por una parte como Cedente el señor don Federico Hernández Lechuga y como Cesionario el señor Mario Alfredo Hernández Lechuga respecto de la Junta de Reconocimiento de Herederos y Designación del Cargo de Albacea dentro del expediente marcado con el número 299/2017 relativo al Juicio Sucesorio Testamentario denunciado por Mario Alfredo Hernández Lechuga sobre los derechos hereditarios de su señor padre don José Manuel Hernández Ortiz.
- Planos de los inmuebles materia de la solicitud.

**INMUEBLE DE 2,631.31 M2**





- Avalúo Catastral del inmueble expedido por la Dirección de Catastro y Registro Público de Gobierno del Estado, que asciende a la cantidad de \$3,039,163.05 (tres millones treinta y nueve mil ciento sesenta y tres pesos 05/100 M.N.);
- Avalúo Comercial del inmueble expedido por el Ingeniero Víctor Manuel Chávez Najjar, perito especialista en inmuebles, que asciende a la cantidad de \$3,100,000.00 (tres millones cien mil pesos 00/100 M.N.);
- Oficio con número de referencia SDUMA/1096/2022 expedido en fecha 5 de diciembre de 2022 emitida por la Arquitecta Carla Daniela Maldonado Ríos, Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Zacatecas, en el que certifica que el inmueble no está ni estará destinado a un servicio público estatal o municipal;
- Oficio No. DG-258/2023 expedido en fecha 15 de junio de 2023 por la Doctora Raquel Ciceley Toribio Rivas, Directora General de la Junta de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas, que certifica que el inmueble materia de la solicitud, no tiene ningún valor arqueológico, histórico o artístico que sea necesario preservar.

## **INMUEBLE DE 33.88 M2**

- Avalúo Catastral del inmueble expedido por la Dirección de Catastro y Registro Público de Gobierno del Estado, que asciende a la cantidad de \$74,536.00 (setenta y cuatro mil quinientos treinta y seis pesos 00/100 M.N.);

- Avalúo Comercial del inmueble expedido por el Ingeniero Víctor Manuel Chávez Najjar, perito especialista en inmuebles, que asciende a la cantidad de \$60,000.00 (sesenta mil pesos 00/100 M.N.);
- Oficio con número de referencia SDUMA/1098/2022 expedido en fecha 5 de diciembre de 2022 emitida por la Arquitecta Carla Daniela Maldonado Ríos, Secretaria de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente del Municipio de Zacatecas, en el que certifica que el inmueble no está ni estará destinado a un servicio público estatal o municipal;
- Oficio No. DG-259/2023 expedido en fecha 15 de junio de 2023 por la Doctora Raquel Ciceley Toribio Rivas, Directora General de la Junta de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas, que certifica que el inmueble materia de la solicitud, no tiene ningún valor arqueológico, histórico o artístico que sea necesario preservar.
- Copia certificada del Acta No. 47 de la Sesión Ordinaria No. 21 celebrada en fecha 31 de mayo de 2023, en la que se aprueba por unanimidad de votos, el Acuerdo de Cabildo número AZ/324/2023 referente a la enajenación en calidad de compraventa de dos inmuebles con superficie de 2,631.21 m<sup>2</sup> y 33.88 m<sup>2</sup> en favor de Mario Alfredo Hernández Lechuga.
- Copia del recibo No. 047763 de la Tesorería Municipal del Ayuntamiento Zacatecas, en el que se acredita el pago del inmueble que nos ocupa en fecha 09 de agosto del año 2004.

**CONSIDERANDO PRIMERO.** Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 119 fracción XXI, 133 fracción II y 145 apartado B, de la Constitución Política del Estado; 184 y 185 de la Ley Orgánica del Municipio; 149 fracción V, de la Ley Orgánica del Poder Legislativo; 63, 64 y relativos de la Ley de Bienes del Estado de Zacatecas y sus Municipios, es facultad de la Legislatura del Estado aprobar la enajenación y gravamen de bienes inmuebles propiedad del Municipio.

**CONSIDERANDO SEGUNDO.** Con las documentales referidas queda plenamente acreditada la existencia física y jurídica de los inmuebles, ya que como antecedente en el expediente obra el juicio sucesorio intestamentario y el convenio de cesión de derechos en el que se acredita la adjudicación de los mismos en favor del C. **Mario Alfredo Hernández Lechuga** y toda vez que el Cabildo del H. Ayuntamiento de Zacatecas aprobó regularizar ese acto mediante la vía de compraventa, esta Asamblea Popular autoriza la enajenación de ambos predios con las siguientes medidas y colindancias:

**Inmueble con superficie de 2,631.31 M2 (Lote 19 de la Manzana 9)**

- ❖ Noreste mide 8.66 metros y linda con Calle Enzo Ferrari.
- ❖ Noroeste mide 80.20 metros y linda con límite del Fraccionamiento y 1.79 metros y linda con lote 9 de la Manzana 10.
- ❖ Sureste mide ocho líneas de 5.47 metros y linda con Lote 4 de la Manzana 9, 5.53 metros y linda con Lote 3 de la Manzana 9, 16.61 metros y linda con Lote 1 de la Manzana 9, 3.72 metros y linda con Privada Henry Ford, 16.57 metros y linda con Lote 18 de la Manzana 9, 5.55 metros y linda con Lote 12, 16.45 metros y linda con Lote 8 de la Manzana 9 y 11.01 metros y linda con Lote 7 de la Manzana 9.
- ❖ Suroeste en doce líneas de 12.75 metros y linda con Lote 1 de la Manzana 10, 12.66 metros y linda con Lote 2 de la Manzana 10,

7.42 metros y linda con Lote 3 de la Manzana 10, 5.48 metros y linda con Lote 4 de la Manzana 10, 5.61 metros y linda con Lote 5 de la Manzana 10, 5.52 metros y linda con Lote 6 de la Manzana 10, 5.57 metros linda con Lote 7 de la Manzana 10, 5.55 metros linda con Lote 8 de la Manzana 10, 5.53 metros linda con Lote 9 de la Manzana 10, 1.35 metros linda con Lote 10 de la Manzana 10, 2.82 metros linda con Lote 10 de la Manzana 10 y 2.12 metros y linda con Privada Henry Ford.

**Inmueble con superficie de 33.88 M2 (Lote 1 de la Manzana 10)**

- ❖ Noreste.- 12.75 metros y linda con Lote 19 de la Manzana 9.
- ❖ Sureste.- 6.05 metros con Lote 2 de la Manzana 10.
- ❖ Suroeste.- 11.20 metros con Karl Benz.

**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**

**Artículo Primero.** Se autoriza al Honorable Ayuntamiento Municipal de Zacatecas, la autorización para enajenar bajo la figura jurídica de compraventa los inmuebles con superficie 33.88 M2 y de 2,631.31 M2 a favor del C. Mario Alfredo Hernández Lechuga, cuya ubicación, medidas y colindancias se encuentran descritas en la parte considerativa de este instrumento.

**Artículo Segundo.** Los gastos que se originen con motivo de traslado de dominio correrán por cuenta del beneficiario.

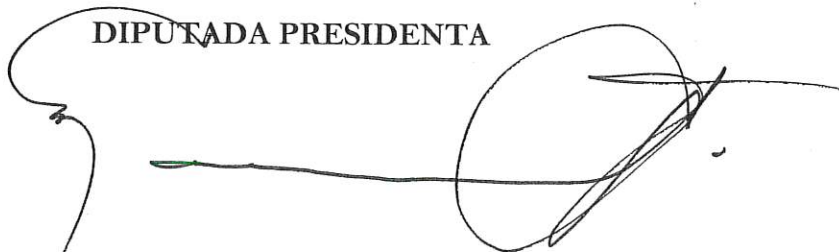
## **T R A N S I T O R I O S**

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

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


**DADO** en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Cuarta Legislatura del Estado de Zacatecas, a los veintitrés días del mes de abril del año dos mil veinticuatro.

**DIPUTADA PRESIDENTA**



**MARTHA ELENA RODRÍGUEZ CAMARILLO**

**PRIMERA SECRETARIA:**



**DIP. ZULEMA YUNUEN SANTACRUZ MÁRQUEZ**

**SEGUNDA SECRETARIA:**



**DIP. PRISCILA BENÍTEZ SÁNCHEZ**