

## **Acta Número 13 Sesión Extraordinaria de Cabildo, de fecha 22 de Febrero del dos mil dos.**

En la ciudad de Zacatecas, Capital del Estado del mismo nombre, siendo las doce horas con treinta y cinco minutos del día veintidós de Febrero del año dos mil dos, se reunieron en la sala de juntas anexo al Salón de Cabildo de esta Presidencia Municipal, el Ayuntamiento para el período 2001-2004, presidido por el Ciudadano Lic. Miguel Alonso Reyes, poniendo a consideración de los asistentes el orden del día:

1).- Lista de asistencia, 2).- Declaración de quórum legal para sesionar, 3).- Aprobación orden del día, 4).- Exposición de Motivos y autorización de la firma del convenio para la escrituración y regularización de la tenencia de la tierra entre Ayuntamiento y COPROVI.

1.- Lista de asistencia, encontrándose presentes el Ciudadano Síndico Municipal, Rafael Medina Briones, y los Ciudadanos Regidores, Ma. De La Luz Mata Chávez, Rafael Girón Correa, Hipólito Ortíz Villegas, Pedro Goytia De La Torre, María Del Consuelo Juárez Alfaro, María Isabel Acosta Torres, Guillermina Esquivel De Santiago, José Antonio Márquez García, C. Angélica Reveles Arteaga, Carlos Nicolás Macías Enríquez, María Del Socorro Delgado Cárdenas, Emilio Manuel Parga Jaramillo, Carlos Espino Salazar, Víctor Carlos Armas Zagoya, Salvador Rojas Hernández, Juan Francisco Ambriz Valdez y Maurilio Saucedo Martínez, Horacio Sánchez Dueñas y Ma. De La Luz Salas Castillo, no así el C. Manuel Arellano Galeana.

2.- Con la asistencia de 21 integrantes del Cabildo, se confirma que existe quórum legal para sesionar por lo que de conformidad con lo dispuesto por los artículos 89 de la Constitución Política del Estado; 41, 42, 43 y 74 de la Ley Orgánica del Municipio, siendo las doce horas con treinta y cinco minutos del día veintidós de Febrero del dos mil dos se declara abierta la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo número 13 y en consecuencia todos los acuerdos que de ella emanen tendrán plena validez.

3.- El C. Lic. Miguel Alonso Reyes señala que el único asunto es, la exposición de motivos, autorización para firma del convenio del COPROVI. Por lo que se somete a la consideración del Cabildo el orden del día el cual es aprobado por unanimidad de votos. **(Punto de Acuerdo número 104)**

Manifiesta el C. Síndico Municipal Rafael Medina Briones que se encuentra el Arquitecto Madrigal quien es titular de COPROVI, por lo que se le cede el uso de la voz al Arquitecto. Expone el C. Arquitecto Alfredo Madrigal Escamilla que es el encargado del Programa a nivel estatal, este inicio en el mes de junio del año pasado, por lo que se hará una breve reseña de cómo se dio éste programa. En 18 municipios que son cabecera se ha dado una explosión demográfica tremenda, de tal manera que no se ha dado un control sobre los asentamientos humanos, originando con esto, una serie de colonias y fraccionamientos asentados ilegalmente y cuyo problema es alarmante. Nuestra labor y como antecedente se ha traído el cuadro que está a mis espaldas de todo lo que logró la coordinación interinstitucional, que estuvo integrada por el Lic. Miguel Alonso Reyes, Director de Gestión Social, por la Subsecretaría de Gobierno por la Delegación estatal de CORETT, Ayuntamientos de Zacatecas y Ojocaliente que eran los que más problemas tenían dando origen a este programa. La coordinación logró legalizar 20 fraccionamientos, en el que las escrituras fueron realizadas por sus fraccionadores ante notario público y regularizamos 8 colonias que están abajo del municipio y nos ordenaron que hiciéramos una entidad que se dedicara exclusivamente a éste problema pero que tuviera las facultades de ley. El principal problema por el que la gente no acude a regularizar sus lotes es por sus altos costos. Lo que se hará es integrarlos primero al padrón catastral del municipio y que el municipio se fortalezca con los impuestos que tenga que pagar la gente. Entonces toda la gente que se sienta sujeta de crédito lo tenga de cualquier instancia correspondiente. Otro de los beneficios de este programa es que al momento de la regularización no solamente regularizamos el suelo sino que automáticamente lo que este dentro del. Después quedaría la labor de las autoridades catastrales correspondientes para que cobren el impuesto de la finca. Este programa requiere la participación de Gobierno del Estado y del Municipio. Gobierno del estado determinó cobrar por la escritura y se les exentará de la certificación del plano, del avalúo, de la inscripción del registro público de la propiedad, pero requerimos que el municipio nos ayude, se nos exente el traslado de dominio para ayudar a la gente. El costo es de 26 salarios mínimos en el estado y traducidos son 995.80, y no pagará más la gente, además nos solicitan que se les facilite que se pague en un año por que ganan solo un salario mínimo. El programa tiene más beneficios que perjuicios. De esta manera logramos dos objetivos, todos los terrenos irregulares son como los autos “chocolate” todos sabemos que son irregulares pero todo el mundo le entramos a comprarlos. Lo que implica esta venta no genera ningún impuesto al Gobierno Federal, al Estatal ni al municipal y todos los que se dedican a hacerlo así y lucran con toda la gente necesitada haya afuera. El programa no va aceptar

intermediarios, todo va hacer personalizado, esto es mediante un módulo que ponga previamente la presidencia. Da lectura al convenio:

**GOBIERNO DEL ESTADO DE ZACATECAS**  
**CONSEJO PROMOTOR DE LA VIVIENDA POPULAR**  
**SUBDIRECCIÓN DE REGULARIZACIÓN DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**  
**URBANA**

*Convenio de coordinación que celebran por una parte el H. Ayuntamiento Constitucional de Zacatecas, Zac. , representado por los C.C. Lic. Miguel Alonso Reyes, Lic. Rafael Medina Briones, Presidente y Síndico Municipal respectivamente y por otra parte el Consejo Promotor de la Vivienda Popular, representado en este acto por su Director General Lic. Rafael Sescosse Soto a quienes en lo sucesivo se les denominará “El Ayuntamiento” y “El Consejo” respectivamente, al Tenor de las Declaraciones y Cláusulas siguientes:*

**DECLARACIONES**

**1.- DE “EL AYUNTAMIENTO”**

*A).- Manifiestan sus representantes que en su carácter de Autoridad Municipal que ejercen dentro de su ámbito territorial y de competencia, tiene atribuciones que le confieren los artículos 115 fracciones I, II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 84 fracción IX de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas;*

*B) Que acrediten su personalidad con la constancia de mayoría expedida por el Concejo Municipal Electoral de \_\_\_\_\_, Zac., y en base a sus facultades para la celebración del presente, establecidas en los términos del artículo 22 de la ley Orgánica del municipio del Estado de Zacatecas, y celebran el presente a nombre de “ el Ayuntamiento” con el fin de prestar de manera eficaz el servicio público de ordenación de la tenencia de la tierra y regularización de los asentamientos humanos.*

**2.- DE “EL CONSEJO”**

*A).- Manifiesta el Lic. Rafael Sescosse Soto, que por Decreto No. 152 de fecha 3 de Septiembre de 1997, publicado en el periódico oficial órgano del Gobierno del Estado, se creó el organismo público descentralizado de carácter estatal denominado “Consejo Promotor de la Vivienda Popular”, del cual es Director General, acreditando su personalidad mediante nombramiento otorgado por el C. Lic. Ricardo Monreal Ávila, Gobernador del Estado de Zacatecas, de fecha 28 de febrero del 2001, y que dentro de sus atribuciones se encuentra la contemplada para realizar acciones de regularización de la tenencia de la tierra urbana para la vivienda en el artículo 36 del Decreto No. 295 de fecha 4 de julio del 2001, publicado en el periódico oficial antes mencionado.*

*B).- Que de acuerdo al artículo 1670 del Código Civil del Estado, tiene facultades para realizar documentos privados.*

*C).- Que conforme a lo dispuesto por el artículo 40 fracción IX de la Ley de su creación tiene facultades para la celebración del presente convenio.*

### **3.- DE “EL AYUNTAMIENTO” Y “ EL CONSEJO”**

A).- *Manifiestan que están de acuerdo en la celebración del presente con el fin de participar coordinadamente en la ordenación de la tenencia de la tierra y en la regularización de los asentamientos humanos irregulares que se encuentran asentados en el municipio, por lo que se sujeta el presente convenio a las siguientes:*

#### **CLAUSULAS**

**PRIMERA.-** *Acuerdan las partes que el objeto del presente convenio es de establecer las bases bajo las cuales “ el Consejo” y “El Ayuntamiento” habrán de coordinarse para la regularización de los asentamientos humanos irregulares que se han dado o se den dentro del territorio del municipio de \_\_\_\_\_, Zac.*

**SEGUNDA.-** *“El Ayuntamiento” en coordinación con “El Consejo” se obligan a denunciar ante las autoridades judiciales correspondientes todos aquellos actos contra los fraccionadores que no cuente con las autorizaciones administrativas correspondientes, así como, del pago de los derechos impuestos por fraccionar, para la aplicación del procedimiento judicial o administrativo que corresponda y aquellos que constituyan o puedan constituir delitos en materia de asentamientos humanos y de la tenencia de la tierra.*

**CUARTA.-** *“El Consejo”, se obliga a llevar a cabo las acciones de regularización y trámites de escrituración de los predios irregulares que se encuentran dentro del territorio del municipio de \_\_\_\_\_, Zac., cobrando para ello los gastos y honorarios que se causen, los cuales serán cubiertos por los poseedores o colonos de manera individual.*

**QUINTA.-** *Para dar cumplimiento al presente convenio “ El Ayuntamiento” conviene autorizar los planos de lotificación y subdivisión de los predios en que se asentaron las colonias o fraccionamientos que deban ser regularizados por “El Consejo”, previa, opinión y dictamen de la Secretaría de obras públicas del estado.*

**SEXTA.-** *“El Ayuntamiento “ de acuerdo a sus facultades conviene en otorgar las facilidades técnicas y administrativas a favor de “El Consejo”, para que los trámites de regularización se puedan llevar a cabo en forma ágil y expedita.*

**SEPTIMA.-** *De acuerdo a la cláusula anterior, para hacer más eficiente los trabajos de diagnóstico para determinar la vía de regularización, reducir los tiempos del proceso, así como asegurar y evaluar la calidad de la información de las colinas y fraccionamientos que se regularizarán, “El Ayuntamiento “ solo pedirá al “Consejo” los documentos y planos mínimos necesarios que establece el artículo 325 del Código Urbano para el Estado.*

**OCTAVA.-** *Para el caso de que los predios a regularizar que no hayan sido motivo de captura fiscal toda vez que la Ley de Hacienda Municipal del Estado de Zacatecas, prevé*

*el cobro de cinco años anteriores a la fecha de su manifestación, “El Ayuntamiento” conviene en reducir el costo de pago predial a un año, así como, no cobrarle a “El Consejo”, los trámites de traslación de dominio de escrituras y de autorizaciones que para la regularización realice y obtenga, con el objeto de estimular a los causantes en la participación del programa estatal de regularización de la tenencia de la tierra.*

**NOVENA.-** *“El Ayuntamiento”, conviene en otorgar a “El Consejo” los recursos humanos y materiales que sean necesarios para el cumplimiento de sus funciones y para instalar una oficina en la cabecera municipal, para atender a los interesados en ingresar al programa estatal de regularización de la tenencia de la tierra.*

**DECIMA.-** *Una vez concluidos los trámites administrativos necesarios, “El Consejo”, conviene en entregar las escrituras individuales debidamente inscritas tanto en el Catastro Municipal como en el Registro Público de la Propiedad a todos y cada uno de los colonos que hayan sido beneficiados con el Programa Estatal de Regularización de la Tenencia de la Tierra dentro del Territorio del Municipio \_\_\_\_\_, Zac.*

#### **4.- DE LOS DOMICILIOS:**

*“El Ayuntamiento” señala como su domicilio, el ubicado en \_\_\_\_\_ del municipio de \_\_\_\_\_, Zac.*

*“El Consejo” señala como domicilio para recibir toda clase de documentos, el ubicado en el Boulevard López Portillo No. 30 Interior A Y B”, Fraccionamiento la Florida, C.P. 98618, Guadalupe, Zacatecas.*

*Las partes manifiestan que en el presente convenio no existe error, dolo, intimidación, violencia, mala fe o cualquier otro vicio del consentimiento que pudiera originar a la nulidad absoluta o relativa del mismo.*

*Leído que fue por las partes que intervinieron en el presente convenio y enteradas de su contenido y alcance legal, lo ratifican y firman en todas y cada una de sus partes, firmando al calce y al margen y ante los testigos que se mencionan para debida constancia a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2001.*

#### **POR EL AYUNTAMIENTO**

**EL C.** *PRESIDENTE MUNICIPAL DE \_\_\_\_\_ ZAC.*      **EL C.** *SINDICO MUNICIPAL DE \_\_\_\_\_ ZAC.*

#### **POR EL CONSEJO**

**LIC. RAFAEL SESCOSE SOTO**  
**DIRECTOR GENERAL DEL COPROVI**

**TESTIGOS**

**EL C.** \_\_\_\_\_, **EL C.** \_\_\_\_\_.

**ARQ. ALFREDO MADRIGAL ESCAMILLA**  
**SUBDIRECTOR DE REGULARIZACION**

**LIC. RICARDO RIVERA AGUILAR**  
**JEFE DE LA UNIDAD JURÍDICA**  
**DEL COPROVI**

**DE LA TENENCIA DE LA TIERRA**  
**URBANA DEL COPROVI**

Interviene el C. Regidor Juan Francisco Ambriz quien manifiesta que se habla de la condonación por el pago de la escrituración, esto es de manera general, pero sabemos que en algunos de estos asentamientos irregulares hay verdaderas mansiones de gente que si tiene los recursos para pagar los impuestos, por lo que no se les debe de condonar. Responde el C. Arq. Alfredo Madrigal que en todos los Ayuntamientos han hecho esa pregunta, por lo que se les informa que este programa no es excluyente, cuando entramos a regularizar una colonia toda la colonia se debe de regularizar, en ese sentido estoy de acuerdo, por lo que esa gente que tiene es la que más te va a pagar, y no será lo mismo la que tiene una vivienda a la que tiene un hotel. Cuando se entrega una escritura se menciona el lote, manzana, medidas y colindancias y total de superficie, no se menciona lo construido, porque una de las reglas del programa dice: que una de las ventajas es que no solo se regularice el uso del suelo actual sino que automáticamente se regularice lo que dentro de ella este. El C. Síndico Municipal Rafael Medina Briones señala que dará lectura a una propuesta y en base a esto estaríamos dispuestos a sus preguntas:

*Que con fundamento y para los efectos de lo dispuesto por el artículo 74 fracción IX de la Ley Orgánica Municipal, y por acuerdo 105 del Pleno del Honorable Ayuntamiento, se autoriza al C. Presidente y Síndico Municipal, a suscribir el Convenio de Coordinación de Acciones en Materia de Regularización de la Tenencia de la Tierra Urbana con el Consejo Promotor de la Vivienda Popular en el Estado, debiendo previamente realizarse las modificaciones y/o adiciones al convenio de referencia, por la Dirección de Asuntos Jurídicos en materia de contribuciones inmobiliarias y de desarrollo urbano, por conducto de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, bajo las siguientes premisas:*

- a) *El Municipio no promoverá de manera alguna, los asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos, por lo que cualquier práctica o acciones de esta*



*naturaleza, dará lugar a la interposición de denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes y/o en su caso, ejecutar las acciones administrativas que en derecho procedan, con la finalidad de suspender o evitar estas conductas, en términos de lo previsto por los artículos 439 y 441 del Código Urbano vigente en el Estado.*

- b) Solo será materia del convenio que se autoriza suscribir, los predios susceptibles de regularizar a partir de la vigencia de la coordinación de acciones, razón por la que los asentamientos que a la fecha se encuentren en vía de regularización por parte de la Administración Municipal no serán parte integrante del convenio.*
- c) Para exención o condonación de contribuciones inmobiliarias, se deberán observar los principios de proporcionalidad y equidad tributaria, es decir, no podrán ser materia de condonación, aquellos predios que por sus características físicas y materiales de su construcción, dimensiones de los predios o capacidad económica del tenedor o posesionario, no sean susceptibles de recibir estímulos o beneficios fiscales.*
- d) Que en materia de desarrollo urbano, la Autoridad Municipal será la única facultada y competente para dispensar u omitir exigir los requisitos que el Código Urbano vigente en Estado impone a los fraccionadores o a los procedimientos de regularización de la tenencia de la tierra urbana, por lo que solo serán dispensables, las factibilidades relativas a los servicios públicos básicos existentes en los predios carentes de regularización, plano de localización, plano de vialidad, especificaciones de las diversas obras de urbanización conforme a las normas técnicas y cualesquier otro que por el avance físico del asentamiento carezca de sentido exigirlo, en términos de lo previsto por el antepenúltimo párrafo del artículo 325 del Código en referencia.*
- e) Una vez que las instancias técnicas de la administración municipal, realicen las modificaciones o adiciones a las cláusulas del convenio que se otorga anuencia suscribir, deberá regresar a la vista del pleno del Ayuntamiento en Sesión de Cabildo o de trabajo legalmente convocada para su autorización en definitiva.*

Se aprueba por unanimidad de votos autorizar la realización de la firma del convenio en la que intervendrán el Ayuntamiento de Zacatecas por una parte, y por la otra COPROVI; con las adiciones a las que se le dio lectura para que Secretaría de Gobierno, Dirección de Asuntos Jurídicos, Lotes y Fraccionamientos, Catastro Municipal y Obras Públicas coadyuven para la realización del convenio y sus efectos. **(Punto de Acuerdo Número 105)**

Se le concede el uso de la voz al C. Secretario de Gobierno Municipal, Lic. Juan Manuel Rodríguez Valadez quien manifiesta que lo anterior se refiere a la firma de un convenio y significa que es de partes, por lo que se le solicita al Arq. Madrigal que valore las observaciones que hacemos al convenio y que en esa reunión tengamos los elementos y las facultades para que lo podamos signar y precisar. Solicita el C. Arquitecto Alfredo Madrigal una copia, pero anticipa que, no es nada desconocido, no se viene a imponer, se busca la coordinación, lo anterior quedo muy claro y no hay nada que objetar, por lo que se precisa en una de las cláusulas que es uno de los requisitos,

quedo claro, por lo que hay dos clases de regularizaciones que decía, pero no se debe de confundir, desde el momento en que me autorizan en regularizar las colonias, automáticamente soy el gestor, no el fraccionador, recuerden que para efecto de que pueda iniciar la regularización tengo que convenir con el propietario del terreno a que me done el predio como único objetivo de regularizar la tenencia de la tierra, por lo que soy gestor. Comenta la C. Regidora María de la Luz Salas Castillo que los conflictos que se han generado por los terrenos irregulares que en gran medida vamos aceptar nuestras responsabilidades; estoy hablando de tiempo atrás, porque no ha habido voluntad política, para que estos fraccionadores estén haciendo estos asentamientos, por lo que deberíamos de poner cartas en el asunto, se debe solicitar una reforma al Código Urbano, porque se ha visto que está obsoleto. Manifiesta el C. Regidor Carlos Espino Salazar que el municipio se encuentra en un orden jurídico y establecido y da gusto que se acepte la propuesta que elaboró el Cabildo, por lo que se haría el protocolo para la firma del convenio y sería prudente que esta misma sesión se le daría celeridad a la firma del convenio. El C. Arquitecto Alfredo Madrigal menciona que si al convenio se le quieren agregar esas cláusulas no hay problema, al fin de cuentas vamos por el mismo fin. Que lo hagan llegar a la brevedad posible, porque llegan de las colonias que son de gobierno del estado, pero están aprobadas por el Cabildo. El C. Síndico Municipal Rafael Medina Briones le hace la súplica al C. Secretario de Gobierno, al Ing. Rafael Sánchez Preza, a las comisiones respectivas para que se aboquen al trabajo del convenio que nos puedan presentar posteriormente a las brevedades desde luego a una reunión de trabajo para que se pueda contar con la anuencia y que se suscriba el convenio con el Presidente Municipal y con el titular de la Sindicatura. El C. Arquitecto Alfredo Madrigal precisa que hace 2 o 3 horas hablo el Lic. Rafael Candelas donde ya se envió a la Legislatura del Estado la iniciativa de la ley para que autoricen al ejecutivo del estado a enajenar los predios donde se asentaron la Colonia Europa, lomas del Bosque, ampliación García Salinas para empezar a regularizarlas. Otra inquietud es de las colonias anotadas y de las que ya tiene el municipio se les va a respetar por lo que las deben de concluir.

Agotado el orden del día previsto para esta Sesión y no habiendo otro asunto que tratar se da por terminada la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo número 13 siendo las trece horas con treinta minutos del día 22 de Febrero del 2002, se levanta esta Sesión Extraordinaria - . . . . .