

Número del Oficio: PL-02-06-1819/2023

Dirección de Auditoría a Obra Pública

Asunto: Circular en materia de Asentamientos Humanos.

Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Guadalupe, Zacatecas, 19 de abril de 2023

Presidentes Municipales

Directores (as) de Desarrollo Económico y Social

Directores (as) de Obras y Servicios Públicos Municipales

P R E S E N T E S

A fin de que los Entes Públicos Municipales consideren dentro de sus programas de desarrollo urbano los fundamentos y lineamientos contenidos en el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios y con fundamento en los artículos 16, 108, párrafos tercero y cuarto, 109, fracciones II y III, 113, 116, fracción II párrafo sexto y 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 65, primer párrafo fracción XXXI, 71, párrafos primero, cuarto, sexto, séptimo y octavo, fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII, 116 y 128 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas; 1, 4, 9 fracción III, 11, 16, 90, 91, 94, 95, 96, 97, 98 y 99 de la Ley General de Responsabilidades Administrativas; 1, 5 y 6 de la Ley General del Sistema Nacional Anticorrupción; 1, 3, 7, 8, 10, 21 segundo párrafo, 23, 24, 25, 28, 29, 30 fracción IV, 33, 35, 36, 39, 53, 72, 73, 101 primer párrafo, fracciones I, X, XI, XII y XXVI, 102 y 104 de la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas del Estado de Zacatecas; 21, primer párrafo, fracción III, 24, primer párrafo, fracción IV y 173 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas; 1, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 11 primer párrafo, fracciones X y XIX, 16 primer párrafo fracciones II, IV, VII, IX, XII, XXIII, XXXI, XXXII, XXXIII, XXXVI, XLI y LXII 18 primer párrafo fracciones III, IV, V, VI, VII, XI, XX, XXI y XXIII y 21 del Reglamento Interior de la Auditoría Superior del Estado de Zacatecas, publicado en el Suplemento 2 al 39 del Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado número 39, de fecha 14 de mayo de 2022; se le comunica lo siguiente:

Antecedentes:

El **Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios**, tienen como finalidad regular el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y metropolitano, los centros de población, la vivienda, la propiedad en condominio y la regularización de los asentamientos humanos en el Estado, y ordena que las actividades que realice el Estado para ordenar el territorio y los asentamientos humanos, garanticen que todas las personas, sin distinción, vivan y disfruten de ciudades y asentamientos humanos en condiciones accesibles, sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras. Asimismo, el artículo 14, del citado ordenamiento, establece como una de las autoridades en materia de Desarrollo Urbano a los Municipios, otorgándole, entre otras, las atribuciones siguientes:

I. Elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar los programas municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos deriven, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste a otros niveles superiores de planeación, así como vigilar su cumplimiento;

II. Regular, controlar y vigilar las reservas, usos de suelo y destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del Municipio;

...

A

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022

Número del Oficio: PL-02-06-1819/2023

V. Promover y ejecutar acciones, inversiones y servicios públicos para la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población, considerando la igualdad sustantiva entre hombres y mujeres y el pleno ejercicio de derechos humanos;

...
VIII. Coordinarse con la Secretaría para la elaboración, aprobación, ejecución, control, modificación, actualización y evaluación de los programas de ordenamiento de zonas metropolitanas, conurbaciones, regionales y subregionales de desarrollo urbano;

...
XII. Participar en la gestión y promoción de financiamiento para la implementación de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano en el Municipio;

XIII. Intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los programas de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y las reservas, usos y destinos de áreas y predios;

XIV. Intervenir en la prevención, control y solución de los asentamientos humanos irregulares, en los términos de la legislación aplicable y de conformidad con los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y de Zonas Metropolitanas y Conurbaciones, en el marco de derechos humanos, en colaboración con la Secretaría;

XV. Controlar y evaluar los programas de inversión pública en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda del gobierno municipal, vigilando el cumplimiento de los mismos;

...
XVIII. Formular y ejecutar acciones específicas de promoción y protección a los espacios públicos;

...
XXI. Autorizar los fraccionamientos y condominios, así como la ejecución de obras de urbanización en los mismos, previo cumplimiento por parte de los fraccionadores o promoventes de condominio, de las obligaciones que les señala este Código y la autorización correspondiente;

XXII. Supervisar la ejecución de las obras de urbanización de los fraccionamientos y condominios;

XXIII. Controlar y vigilar que los fraccionadores o promoventes de condominio cumplan con lo dispuesto en la legislación y los programas de desarrollo urbano;

XXIV. Verificar que los fraccionadores y promoventes de condominios hayan cubierto las obligaciones fiscales estatales y municipales, así como las donaciones respectivas;

XXV. Autorizar la propaganda y publicidad que los fraccionadores o promoventes de condominio utilicen, siempre y cuando el fraccionamiento o condominio cuente con la autorización formal del Ayuntamiento;

XXVI. Autorizar a los fraccionadores o promoventes de condominio, la venta de lotes, predios, áreas, viviendas o locales, previo el cumplimiento de los requisitos legales;

XXVII. Llevar el registro de las colonias, fraccionamientos, condominios, barrios y zonas urbanas en el Municipio, ...

XXX. Determinar las áreas y predios que deberán donar los fraccionadores y promoventes de condominios al Municipio, de conformidad con los criterios establecidos en el presente Código;

XXXI. Determinar el aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos y condominios, en congruencia con lo dispuesto en este Código y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano;

XXXII. Municipalizar los fraccionamientos, cuando se hayan cubierto los requisitos legales;

XXXIII. Vigilar que en los fraccionamientos que no hayan sido municipalizados, los fraccionadores presten adecuada y suficientemente los servicios a que se encuentran obligados conforme a este Código y la autorización respectiva;

...

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022

Número del Oficio: PL-02-06-1819/2023

XXXVI. Impedir, en coordinación con la Secretaría, el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos o condominios al margen de la Ley;

...

XL. Controlar las acciones, obras y servicios que se ejecuten en el Municipio para que sean compatibles con la legislación y programas aplicables;

XLI. Vigilar y promover el cumplimiento y aplicación de las disposiciones legales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda en el ámbito de su competencia;

XLII. Atender y cumplir los lineamientos y normas relativas a los polígonos de protección y salvaguarda en zonas de riesgo, así como de zonas restringidas o identificadas como áreas no urbanizables por disposiciones contenidas en leyes de carácter general y federal;

XLIII. Solicitar la incorporación de los Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y sus modificaciones en el Sistema de Información Territorial y Urbano a cargo de la Secretaría;

...

XLV. Imponer sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones jurídicas, Programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de áreas y predios en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como dar vista a las autoridades competentes, para la aplicación de las sanciones que en materia penal se deriven de las faltas y violaciones de las disposiciones jurídicas de tales programas en su caso, de ordenación ecológica y medio ambiente; "

En concordancia con lo anterior el artículo Octavo Transitorio del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios establece:

"Artículo octavo. Dentro del plazo de ciento ochenta días contados a partir de la entrada en vigor del presente Código (1 de octubre de 2019), los Ayuntamientos en el ejercicio de las facultades de inspección y vigilancia a que se refiere el presente ordenamiento, deberán elaborar un inventario de asentamientos humanos, fraccionamientos, colonias o condominios irregulares en sus municipios, a efecto de que se incorporen a los programas de desarrollo urbano, en su caso, de regularización, como una acción de mejoramiento de los centros de población. Transcurrido el plazo señalado para la elaboración del inventario en referencia, las autoridades competentes estarán obligadas a denunciar la existencia de nuevos asentamientos humanos que incumplan las disposiciones de este Código y de inmediato dictar las medidas de seguridad que procedan.

En (sic) inventario en referencia, deberá ser remitido a más tardar, dentro de los quince días hábiles contados a partir del vencimiento del plazo de ciento ochenta días señalado en el párrafo anterior, a esta Legislatura y a la Auditoría Superior del Estado para verificar su cumplimiento y para los efectos de revisión y fiscalización de la cuenta pública que corresponda."

Aspectos a considerar:

La Auditoría Superior del Estado de Zacatecas en la fiscalización a los recursos públicos a su cargo, verificará, entre otros aspectos, el cumplimiento a las obligaciones que en el presente documento se hacen de su conocimiento y, en su caso, realizará las observaciones que conforme a derecho correspondan.

De igual forma debe considerar lo siguiente:

A

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022

Número del Oficio: PL-02-06-1819/2023

1. Contar con los programas municipales de ordenamiento territorial u desarrollo urbano, de centros de población acordes a los fundamentos aplicables.
2. Implementar acciones para regular, controlar y vigilar las reservas, usos de suelo y destino de áreas y predios, así como para la promoción y protección de los espacios públicos.
3. Relativo a la autorización de los fraccionamientos deberá integrarse el expediente correspondiente, en el que por lo menos, deberá incluir los elementos que se señalan en la **Cédula de Documentos que Integran el Expediente de Autorización de Fraccionamientos** (se anexa al presente); cabe mencionar que este aspecto deberá considerarlo aplicable en su parte conducente en aquellos casos en los que el Código antes citado equipare a fraccionamientos otros asentamientos humanos o inmuebles (ejemplo: subdivisión de predios urbanos mayores de 10,000 metros cuadrados o de aquéllos que requieran la introducción de servicios urbanos básicos), así como condominios.
4. Deberá tener especial cuidado en lo que corresponde a las áreas DE donación que los fraccionadores se encuentran obligados a entregar y escriturar a favor del Municipio, mismos que forman parte de la Hacienda Pública Municipal, verificando que cumplan con las disposiciones que refiere el mencionado Código.
5. Mantener un registro actualizado en el que se ubiquen las áreas donadas a favor del Municipio y se determine la forma y términos del aprovechamiento de las áreas de donación de los fraccionamientos y condominios, en congruencia con lo dispuesto en este Código y en los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, el cual deberá contar con la autorización previa del H. Ayuntamiento y respaldarse con las actas de las sesiones correspondientes.
6. Vigilar la propaganda y publicidad que los fraccionadores o promoventes de condominio utilicen, verificando que el fraccionamiento o condominio cuente con la autorización formal del Ayuntamiento; así como aplicar las sanciones y medidas correctivas previstas en el Código en mención en los casos que proceda.
7. Mantener actualizado el registro de las colonias, fraccionamientos, condominios, barrios y zonas urbanas del Municipio.

Derivado de lo anterior, los recursos públicos aplicados en fraccionamientos no reportados como irregulares, destinados a la urbanización, los municipios tendrán que justificar su aplicación para no derivar en observación, y si fuera el caso, la Auditoría Superior del Estado de Zacatecas promoverá las acciones que correspondan para que se finquen las responsabilidades, civiles, penales o administrativas que correspondan.

8. Acciones realizadas por el Ente Público a fin de impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos y condominios al margen de la Ley.

Con relación a lo anterior resulta aplicable lo siguiente:

9

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022

Número del Oficio: PL-02-06-1819/2023

“Artículo 354. La existencia de asentamientos humanos irregulares, o la gestación de éstos, podrán ser denunciados ante la Secretaría o los Ayuntamientos por cualquier persona, a efecto de que dichas autoridades procedan a coordinar las acciones administrativas correspondientes y promover las denuncias penales o las acciones civiles ante las autoridades competentes.

Artículo 355. La Secretaría y el Ayuntamiento, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones de este Código, en materia de ocupación del suelo, debiendo adoptar para tal efecto, las medidas de seguridad, así como imponer las sanciones administrativas que establece el mismo, independientemente de los ilícitos en que se hubiere incurrido.

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 356. La Secretaría y el Ayuntamiento, al conocer de un asentamiento humano irregular o la formación de éste, procederán a la suspensión de cualquier obra o ventas de predios que se realicen ilícitamente, fijando en lugares públicos y visibles, copias del ordenamiento que disponga tal situación, el cual deberá estar fundado en las disposiciones de la Ley General, este Código y ser publicada en los periódicos de mayor circulación de la localidad, como advertencia pública.”

Es importante mencionar que el incumplimiento a las disposiciones antes mencionadas será sancionado en términos de la Ley General de Responsabilidades Administrativas, independientemente de las sanciones civiles o penales que en su caso correspondan.

Finalmente se hace de su conocimiento que los aspectos antes mencionados se citan de manera enunciativa, más no limitativa, por lo que el Municipio podrá tomar cualquier medida adicional que a su consideración sea necesaria para dar cumplimiento estricto a las atribuciones y obligaciones que los ordenamientos de la materia le resultan aplicables en materia de Asentamientos Humanos y sobre las cuales esta Entidad de Fiscalización Superior aplicará los procedimientos de auditoría a que haya lugar.

Sin otro particular por el momento, quedo de Usted.

Atentamente
Auditor Superior del Estado.



L.C. Raúl Brito Berumen.

C.c.p.

- Titular del Órgano Interno de Control. Para su conocimiento y atención.
- Síndico Municipal. Para su conocimiento y atención.
- Expediente de Auditoría.
- Archivo de la Dirección de Auditoría a Obra Pública.

LD'AMML/ MAC'YGS

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022

Av Pedro Coronel #20 Fracc Cañada de la Bufa
C.P. 98619 Guadalupe, Zacatecas
Tel 492 922 8584 492 922 8637
Página Web: <http://asezac.gob.mx>

