

DECRETO # 445

H. LEGISLATURA DEL ESTADO DE ZACATECAS

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

PRIMERO. En sesión Ordinaria del Pleno, correspondiente al día 22 de junio de 2022, se dio lectura a la Iniciativa con proyecto de decreto por la que se reforma el primer párrafo, y se adicionan el párrafo segundo, tercero y cuarto al artículo 91, y el artículo 91 bis, del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, presentada por el diputado Herminio Briones Oliva, integrante de la H. LXIV Legislatura del Estado de Zacatecas.

SEGUNDO. Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, mediante memorándum número 0557, la Iniciativa de referencia fue turnada a la Comisión Legislativa de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para su estudio y dictamen correspondiente.

TERCERO. El iniciante sustentó su propuesta en la siguiente:



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los riesgos ambientales, de seguridad y de salud pública son latentes en el Estado de Zacatecas. En la actualidad una gran cantidad de inmuebles dentro de nuestra entidad se encuentran en estado de abandono, inconcluso o baldío, situación que se agrava por la presencia de elementos dañinos para las personas.

Según el Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa, realizado por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), en el Estado de Zacatecas un total de 90 mil 767 viviendas se encontraban deshabitadas para el año 2018, en donde los municipios con mayor cantidad de estas fueron Fresnillo, Guadalupe, Jerez de García Salinas y Zacatecas.

Por otro lado, por ejemplo, el Ayuntamiento de Zacatecas dio a conocer que para el año 2019 había cerca de 19 mil lotes baldíos en su territorio; asimismo, para el año 2011 el municipio de Guadalupe ya registraba la existencia de cerca de 21 mil terrenos baldíos.

Como ya se dijo, dentro de estos bienes inmuebles en situación de abandono suelen existir diversos elementos contaminantes que ponen en riesgo la salud de las personas en general, entre estos se encuentran, por ejemplo, grandes cantidades de escombros, maleza, ramas, hierbas, arbustos, así como basura o animales en estado de descomposición.

Para atender dichas situaciones, existen diversas disposiciones normativas que contribuyen al saneamiento y limpieza de dichos inmuebles, particularmente se cuenta con el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, instrumento que ordena el comportamiento ciudadano y las facultades de la autoridad respecto de las zonas urbanas en donde se desarrolla nuestra vida cotidiana.

El artículo 91 del Código Territorial y Urbano vigente establece que “Los propietarios de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas ubicados en centros de población del Estado, tienen la obligación de edificar o reconstruir el frente o el perímetro



de sus lotes, por lo menos, cuando la Secretaría y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, determinen que sus propiedades son causantes de problemas ambientales, de seguridad y salud pública, o representen deterioro en el contexto urbano”.

En este sentido resulta pertinente delinear los derechos y obligaciones de los ciudadanos, así como determinar las facultades de la autoridad con respecto de las condiciones en las que se encuentran los inmuebles y que constituyan riesgos ambientales, de seguridad y de salud pública.

Si bien las autoridades, especialmente las municipales, imponen diversas sanciones a los propietarios de inmuebles que no cumplan con condiciones óptimas de saneamiento, es necesario delinear cuál será el marco de actuación de la autoridad, así como enfatizar en la posibilidad de que la ciudadanía pueda denunciar situaciones que pongan en riesgo a la comunidad.

Con la presente iniciativa se otorga a la ciudadanía la posibilidad de poder denunciar ante la autoridad competente, la presencia de elementos dañinos dentro de inmuebles que se encuentren en situación de abandono, motivo por el cual la autoridad tendrá la obligación de acudir a realizar la revisión correspondiente a efecto de determinar o no la presencia de dichos elementos.

En este sentido y de actualizarse los supuestos vertidos en la denuncia ciudadana o por la previa supervisión de oficio por parte de la autoridad, la persona propietaria del inmueble contará con un término de 30 días naturales para realizar el saneamiento correspondiente, otorgándosele la posibilidad de prorrogar el término por no más de 15 días naturales, siempre y cuando se manifieste una causa justificada.

Es por lo anterior, compañeras y compañeros, que con la presente iniciativa se pretende determinar y homologar los criterios que se utilizan dentro de cada municipio, a efecto de lograr un mayor y mejor cumplimiento de las disposiciones establecidas dentro del Código Urbano y Territorial, más aún cuando con esto se privilegia la salud, la seguridad y la preservación del medio ambiente.



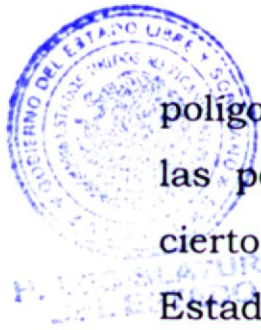
CONSIDERANDOS:

PRIMERO. COMPETENCIA. La Comisión Legislativa de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, es competente para estudiar y analizar la iniciativa de reforma al Código Territorial Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios; así como para emitir el dictamen correspondiente, de conformidad con lo establecido en los artículos 130, 131 fracción XXI, 132 y 154 de la Ley Orgánica del Poder Legislativo del Estado de Zacatecas.

SEGUNDO. ANTECEDENTES. La Organización de las Naciones Unidas ONU-HABITAT, define el derecho a la Ciudad, como el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos definidos como bienes comunes para una vida digna.¹

El diputado iniciante, en su exposición de motivos, hace énfasis en los riesgos ambientales, de seguridad y salud pública que originan los lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas que se encuentran en los

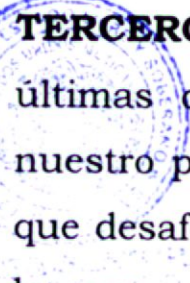
¹ Derecho a la ciudad ONU Hábitat, por un mejor futuro urbano. Disponible en <https://centrourbano.com/urbanismo/derecho-ciudad-onu-habitat/>



polígonos urbanos, tanto en las grandes ciudades como en las poblaciones al interior del nuestro Estado; si bien es cierto el artículo 91 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, establece la obligación de los propietarios de edificar, sanear o reconstruir el frente, área o perímetro de sus inmuebles, cuando a juicio de la autoridad competente determine que sus propiedades representen riesgos a la población.

Como lo señala el iniciante en su exposición de motivos, el Estudio Diagnóstico del Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa, realizado por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL), precisa que en el Estado de Zacatecas un total de 90 mil 767 viviendas se encontraban deshabitadas para el año 2018, en donde los municipios con mayor cantidad de estas fueron Fresnillo, Guadalupe, Jerez de García Salinas y Zacatecas.

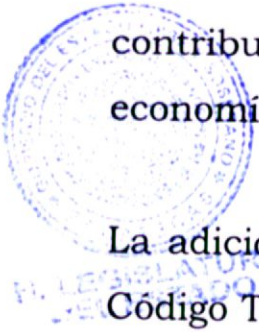
Virtud a lo anterior, se estima necesario buscar estrategias para que los diferentes niveles de gobierno en razón de sus competencias establezcan políticas públicas que permitan regular de forma amplia los inmuebles que se encuentran en la hipótesis establecida en el ordenamiento citado, mediante la cual se establezcan plazos específicos para que el infractor lleve a cabo el saneamiento correspondiente.



TERCERO. MODIFICACIÓN A LA INICIATIVA. En las últimas décadas el aumento de actividades delictivas en nuestro país ha crecido de forma alarmante, situación en la que desafortunadamente nuestra entidad no está exenta, por lo que quienes integramos esta comisión de dictamen coincidimos con el diputado iniciante en la urgencia de generar políticas públicas que coadyuven en la eliminación de este fenómeno social que pone en riesgo constante a los ciudadanos zacatecanos.

En tal contexto, resulta evidente que los inmuebles a los que hace referencia el proponente se convierten en tiraderos clandestinos de escombros y acopio de basura, acumulación de maleza en tiempos de lluvias, grandes cantidades de escombros, espacios con fétidos olores por animales en estado de descomposición y sitios que en ocasiones son aprovechados como escondite por delincuentes y personas con algún tipo de adicción; características todas que permiten generar una mala imagen y malestar en la población.

De acuerdo con lo anterior, consideramos que la limpieza efectiva de esta clase de predios, permitirá que la población esté protegida de la exposición potencial de contaminantes nocivos para la salud; así mismo, garantizará ambientes limpios y ecológicamente garantizados, que definitivamente



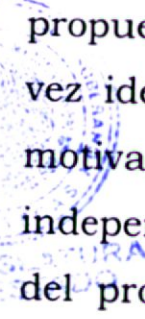
contribuirán en los ámbitos de seguridad, turismo y economía.

La adición propuesta en el tercer párrafo del artículo 91 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios tiene como premisa fundamental la de fomentar la participación ciudadana y con esto privilegiar la vinculación de la sociedad con las institución encargadas de vigilar, investigar y sancionar a los propietarios de los predios constituyan riesgos ambientales, de seguridad y de salud pública.

La preocupación de la población se enfoca principalmente en seguridad, salubridad y mejoramiento urbano; entendiendo estos temas como una obligación del Estado por medio de los cuales se tendría que garantizar un medio ambiente sano, tal y como lo establece el artículo 4 párrafo quinto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar. El Estado garantizará el respeto a este derecho. El daño y deterioro ambiental generará responsabilidad para quien lo provoque en términos de lo dispuesto por la ley.

Derivado de lo anterior las diputadas y diputados que integramos este colectivo dictaminador, consideramos ampliar la propuesta el contenido del artículo 91 bis

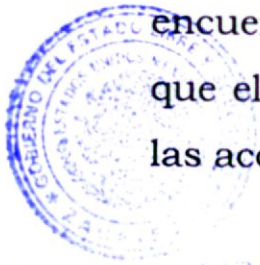


propuesto por el diputado iniciante, por considerar que una vez identificados los inmuebles con las características que motivan la presente reforma, estos deben ser atendidos independientemente del cumplimiento o no de la obligación del propietario, por lo que se considera que la autoridad tendría que garantizar a la población el saneamiento de los espacios que de alguna manera generen condiciones insalubres y de inseguridad.

En su iniciativa, el diputado propone reformar y adicionar diversas disposiciones del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios en materia de saneamiento para los predios y casas en estado de abandono mismo que pudieran constituir riesgos a la población.

De acuerdo con lo anterior, se analizó el marco jurídico interno de diferentes municipios de la entidad, a efecto de conocer las diferentes acciones que han llevado a cabo con el propósito disminuir los riesgos a los que están expuestos los ciudadanos que habitan en los centros de población de los municipios de nuestro Estado.

Conforme a ello, la implementación de estrategias por parte de los ayuntamientos para combatir esta problemática van desde proponer diferentes sanciones, generar incentivos para aquellos propietarios de predios que demuestren que se



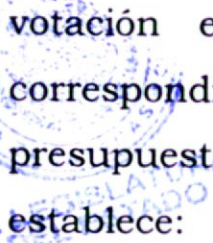
encuentran en condiciones regulares, hasta la posibilidad de que el Ayuntamiento a través del personal a su cargo realice las acciones de saneamiento correspondientes.

H. LEGISLATIVO
DEL ESTADO DE ZACATECAS

En esa tesitura consideramos necesario dotar de herramientas legales a los municipios, mediante el fortalecimiento del marco normativo, que les permita contar con un padrón de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas ubicados en su territorio que les permita combatir de manera eficaz el origen de esta problemática.

Por lo que se propone, además de las modificaciones planteadas, llevar a cabo una reforma a la Ley Orgánica del Municipio para el Estado de Zacatecas, que facilite a los Ayuntamientos la ubicación de los propietarios de los predios que se encuentren en las condiciones que se precisan en el cuerpo del presente instrumento legal y con esto se lleve a cabo de manera ágil el saneamiento correspondiente en beneficio de los ciudadanos.

CUARTO. IMPACTO PRESUPUESTARIO. De conformidad con la Ley de Disciplina Financiera de las Entidades Federativas y los Municipios y la Ley de Austeridad, Disciplina y Responsabilidad Financiera del Estado de Zacatecas y sus Municipios, se establece la obligatoriedad de que todo proyecto de iniciativa o decreto que sea sometido a



votación en el pleno deberá incluir en su dictamen correspondiente una estimación sobre el impacto presupuestario del proyecto. La citada Ley en su artículo 28 establece:

Artículo 28. Para los efectos de esta Ley se considera que existe impacto presupuestario cuando con la implementación de una norma de observancia general se generen costos o repercusiones financieras derivados de los siguientes supuestos:

I. Por la creación, extinción, modificación o fusión de unidades administrativas y plazas o, en su caso, por la creación de nuevos Entes Públicos, dependencias, entidades o unidades administrativas;

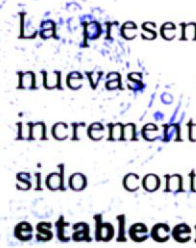
II. Por la implementación de programas sociales o de operación;

III. Por la determinación de destinos específicos de gasto público o etiquetas, salvo en ordenamientos de naturaleza fiscal;

IV. Por el establecimiento de nuevas atribuciones y actividades que deberán realizar los Entes Públicos, las dependencias y entidades que requieran de mayores asignaciones presupuestarias o nuevas estructuras organizacionales para llevarlas a cabo, y

V. Cuando se trate de disposiciones generales que incidan en la regulación en materia presupuestaria.

De la obligatoriedad que se establece en el artículo citado, debe considerarse que las reformas y adiciones que se proponen no tienen o contemplan impacto presupuestario, dado que del análisis lógico-jurídico-económico se desprende que no se crean nuevos Entes Públicos, dependencias, entidades o unidades administrativas;



La presente modificación legal no implica ni propone crear nuevas estructuras administrativas, ni tampoco se incrementa o disminuye algún capítulo del gasto que no haya sido contemplado con anterioridad, solamente **pretende establecer en el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, las facultades de la autoridad con respecto de las condiciones en las que se encuentran los inmuebles y que constituyan riesgos ambientales, de seguridad y de salud pública, al igual que facultar a las diferentes dependencias municipales para llevar a cabo acciones en materia de saneamiento y prevención de conductas que pongan en peligro la integridad de los habitantes del municipio respectivo.**

En ese tenor, estimando que el espíritu y efectos del impacto presupuestario consisten en lograr que la aprobación y ejecución de nuevas obligaciones financieras derivadas de la legislación local, se realicen en el marco del principio de balance presupuestario sostenible, este colectivo dictaminador es de la opinión de que la presente reforma cumple con el citado principio, al no generar un compromiso económico que supere los ingresos asignados para las instituciones que se involucran en el cumplimiento de los objetivos de este instrumento.

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

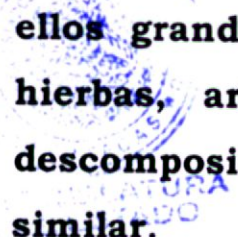
H. LEGISLATURA
L. 100/15

SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO TERRITORIAL Y URBANO PARA EL ESTADO DE ZACATECAS Y SUS MUNICIPIOS.

PRIMERO. Se reforma el primer párrafo y se adicionan los párrafos segundo, tercero y cuarto al artículo 91 y se adiciona el artículo 91 Bis, todos del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios; para quedar como sigue:

Artículo 91. Los propietarios de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas ubicados en centros de población del Estado, tienen la obligación de edificar, **sanear** o reconstruir el frente, **área o** perímetro de sus **inmuebles**, por lo menos, cuando la Secretaría y los Ayuntamientos, en el ámbito de sus respectivas competencias, determinen que sus propiedades son causantes de problemas ambientales, de seguridad y salud pública, o representen deterioro en el contexto urbano.

Los propietarios de los bienes inmuebles descritos en el párrafo anterior deberán mantenerlos en condiciones adecuadas, vigilando que no se encuentren dentro de




ellos grandes cantidades de escombros, maleza, ramas, hierbas, arbustos, basura o animales en estado de descomposición o cualquier otro elemento de naturaleza similar.

Para efectos del presente artículo, cualquier persona podrá denunciar ante la autoridad municipal la presencia de elementos causantes de problemas ambientales, de seguridad y salud pública que se encuentren dentro de bienes inmuebles.

En caso de que la autoridad municipal encontrara elementos dañinos en el inmueble, exhortará al propietario, quien tendrá treinta días naturales para realizar el saneamiento, si el propietario no lo hace en el término respectivo, podrá solicitar una prórroga por un término no mayor a quince días naturales, justificando su solicitud.

Artículo 91 Bis. En el supuesto de que el propietario o poseedor del inmueble no lleve a cabo las acciones de saneamiento, a que se refiere el artículo anterior, la autoridad municipal le notificará para requerirle que lo haga, con el apercibimiento que, de no hacerlo, se hará cargo de ello personal autorizado del Ayuntamiento y, en consecuencia, el propietario o poseedor deberá cubrir los



derechos por este servicio, de acuerdo con la Ley de Ingresos del Municipio de que se trate, sin perjuicio de la aplicación de las multas a que se haga acreedor, de conformidad con lo establecido por el presente Código y de manera proporcional a la afectación y a la superficie del inmueble.

SEGUNDO. Se adiciona la fracción XXVI al artículo 103 recorriéndose la siguiente en orden subsecuente y Se adiciona la fracción X al artículo 109 de la Ley Orgánica del Municipio del Estado de Zacatecas; para quedar como sigue:

Facultades de la Tesorería Municipal

Artículo 103. ...

I. a XXV.

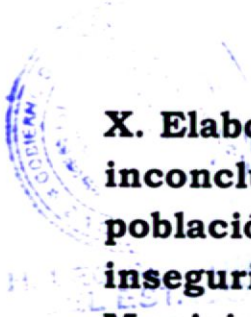
XXVI. Requerir a los propietarios o poseedores de algún lote baldío, construcciones inconclusas y casas abandonadas ubicados en centros de población del Municipio, para que lleven a cabo la limpieza, desmonte o deshierbe de dichas propiedades e informarles en su caso de las sanciones a las que pueden ser acreedores, y

XXVII. ...

Facultades específicas

Artículo 109. ...

I. a IX.



X. Elaborar un padrón de los lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas ubicados en centros de población que representen un riesgo latente ya sea de inseguridad o insalubridad para los habitantes del Municipio, mismo que tendrá en su resguardo.

T R A N S I T O R I O S

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

Artículo Segundo. Se establece un plazo no mayor a noventa días para que se los Ayuntamientos modifiquen en lo conducente las disposiciones reglamentarias y establecer el procedimiento para el saneamiento y limpia de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas, en los términos del presente Decreto.

Artículo Tercero. Se derogan las disposiciones que contravengan el presente Decreto.

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

DADO en la Sala de Sesiones de la Honorable Sexagésima Cuarta Legislatura del Estado, a los dieciséis días del mes de noviembre del año dos mil veintitrés.

PRESIDENTE



DIP. HERMINIO BRIONES OLIVA

SECRETARIA



**DIP. SUSANA ANDREA BARRAGÁN
ESPINOSA**

SECRETARIO



DIP. JOSÉ XERARDO RAMÍREZ MUÑOZ