

**Número del Oficio:** PL-02-06- 2019/2024

**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, a 11 de abril de 2024.

**Presidentes (as) Municipales**

**P R E S E N T E S**

Con la finalidad 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, mismo que fue reformado mediante acuerdo publicado en el citado Periódico Oficial bajo el número 28, Suplemento 8 al No. 28, el 06 de abril de 2024; se le comunica lo siguiente:

**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:

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022



Número del Oficio: PL-02-06- 2019/2024

*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;*

...

*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;*

*a*

*y*

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022

Número del Oficio: PL-02-06- 2019/2024

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;**

...  
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;"

ag

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022

Número del Oficio: PL-02-06- 2019/2024

Referente a la autorización de los fraccionamientos y/o condominios en la **Cédula de Documentos que Integran el Expediente de Autorización de Fraccionamientos** (se anexa al presente), se señalan los documentos que al menos deberá incluir el expediente respectivo.

Es preciso señalar que dentro de dicha cédula se prevé información relativa a la garantía o fianza que el promovente del Fraccionamiento o condominio deberá entregar, de acuerdo con lo previsto en el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios que en su parte conducente establece lo siguiente:

*“Artículo 307. Previamente a la autorización del fraccionamiento o del condominio, el fraccionador o promovente deberá constituir garantía ante la Tesorería Municipal a efecto de asegurar que ejecutará adecuadamente las obras de urbanización y cumplirá con todas las obligaciones que asuma conforme este Código y la autorización otorgada. Dicha garantía podrá consistir a juicio del Ayuntamiento, en:*

*I. Fianza expedida por compañía autorizada, con valor del 100% del presupuesto total de las obras de urbanización, de acuerdo a los tabuladores de precios unitarios que determine el Ayuntamiento, o*

*II. Hipoteca de inmueble distinto a los predios por fraccionar, o a los que queden sujetos al régimen de propiedad en condominio, que cubran el valor amparado por la fianza señalada en el inciso anterior.*

**Artículo 308.** *Cuando el Ayuntamiento resuelva que un fraccionamiento o condominio se urbanice por etapas la garantía se constituirá antes de iniciar cada una de ellas, tomando como base, para fijar su monto, el presupuesto de las obras de la etapa por ejecutar, actualizando los precios al momento en que ésta se pretenda iniciar.*

**Artículo 309.** *La garantía requerida para la autorización de un fraccionamiento o condominio a que refiere este Código no podrá cancelarse sino hasta que haya transcurrido un año, contado a partir de la fecha en que las autoridades competentes dictaminaren que la totalidad de las obras de urbanización se ejecutaron con estricto apego a las especificaciones fijadas en la autorización respectiva, a fin de garantizar dichas obras contra vicios ocultos; en tal supuesto, **procederá la municipalización del fraccionamiento** (...).*

**Artículo 310.** *Cumplido el plazo y trámite a que se refiere el artículo anterior, el fraccionador o promovente solicitará al Ayuntamiento la cancelación de la garantía que al efecto se haya constituido.*

*Tratándose de condominio en que se haya cancelado dicha garantía, la administración del mismo será responsable **ante los condóminos** de que las obras de urbanización se encuentren en buen estado y los servicios urbanos se presten adecuadamente (...)*

**Artículo 312.** *El Ayuntamiento, con los recursos derivados de las garantías, ejecutará las obras de urbanización que no haya realizado o corregido el fraccionador o promovente.*

*a*

*g*

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022

**Número del Oficio:** PL-02-06- 2019/2024

*En el caso de que dichos recursos sean insuficientes para ejecutar las obras de urbanización, el fraccionador o promovente estará obligado a sufragar los recursos adicionales que sean necesarios.*

En concordancia con lo anterior, 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.

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.

Sin otro particular por el momento, quedo de Ustedes.

**Atentamente**  
**Auditor Superior del Estado.**



**L.C. Raúl Brito Berumen.**

C.c.p. Director (a) de Obras y Servicios Públicos Municipales. Para conocimiento y efectos  
Director (a) de Desarrollo Económico y Social. Mismo fin

LD'AMML / DAP. YGS

Fecha de Autorización: 25 / 05 / 2022





