

DECRETO # 559



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

RESULTANDOS

PRIMERO. En sesión ordinaria del Pleno correspondiente al día 22 de mayo de 2024, se dio lectura a la iniciativa con proyecto de decreto por la que se reforman el segundo párrafo del artículo 91 y el artículo 91 Bis, del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, presentada por la diputada Maryvi Sánchez Corvera, integrante de la H. LXIV Legislatura del Estado de Zacatecas.

SEGUNDO. Por acuerdo de la Presidencia de la Mesa Directiva, mediante memorándum número 1770, la iniciativa de referencia fue turnada a la Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano para su estudio y dictamen correspondiente.

TERCERO. La iniciante sustentó su propuesta en la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:



PRIMERO. Los lotes baldíos y construcciones abandonadas que se encuentran en los diferentes municipios del Estado de Zacatecas, representan un riesgo elevado de contaminación ambiental para la población, además, se trata de un tema de seguridad pública, ya que, en ocasiones, son utilizados por personas para realizar actos ilícitos en perjuicio de la seguridad de los habitantes.

Conscientes de lo anterior, esta Soberanía Popular, mediante el Decreto número 445, de fecha 3 de febrero del presente año, tuvo a bien dotar de facultades a la autoridad municipal para que con el apoyo y la participación ciudadana elabore un padrón de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas ubicadas en los centros de población que representen riesgo latente de insalubridad o en su caso de seguridad pública para las personas que habitan a sus alrededores y, en general, para los habitantes de las demarcaciones municipales.

Mediante la reforma al artículo 91 del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, se estableció la obligación de los propietarios de bienes inmuebles baldíos o en abandono los mantengan en condiciones ***adecuadas***, es decir, que en estos no se encuentren grandes cantidades de escombros, maleza, ramas, hiervas, arbustos, basura o animales en estado de descomposición o cualquier otro elemento de naturaleza similar; al tiempo de involucrar a los ciudadanos para que en la búsqueda de mejorar los entornos urbanos realicen los reportes correspondientes.

Además de lo anterior, mediante la adición del artículo 91 bis se facultó a la autoridad municipal para que exhorte a los propietarios o poseedores de estos inmuebles para que en su caso realicen las acciones de saneamiento, y en su defecto, el ayuntamiento pudiera realizarlas para que dichos predios no representen riesgo alguno para la población, incluso, aplicar las multas que correspondan.

SEGUNDO. El pasado 22 de marzo del presente año, se recibió ante la oficialía de partes de este Poder Legislativo la acción de inconstitucionalidad marcada con el número 63/2024, signada por la C. María Estela Ríos González, Consejera Jurídica del Ejecutivo Federal, por considerar que parte del artículo 91 del decreto señalado violenta los “principios constitucionales de Legalidad y Taxatividad” en



atención a que en el mismo no se especifica, de manera clara y precisa, las conductas en las que el infractor debe incurrir para ser sujeto de la aplicación de alguna sanción, pues el concepto “**condiciones adecuadas**” permite que la autoridad califique tales conductas de manera discrecional para la imposición de una sanción administrativa.

Por otra parte, el artículo de 91 bis del multicitado decreto establece que en el supuesto de que el propietario o poseedor del inmueble no realice las labores de saneamiento respectivas se haría acreedor, entre otras sanciones, a la aplicación de multas, de conformidad con lo establecido en el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios.

Sobre el particular, la referida acción de inconstitucionalidad señala que las multas que se establece en el artículo 455, fracción V, y consisten en el equivalente al importe de cincuenta a diez mil veces la Unidad de Medida, por lo que su aplicación estaría violentando el principio de proporcionalidad, dado lo exorbitante de las cantidades a pagar.

TERCERO. En atención de lo anterior, la iniciativa que hoy se presenta ante este órgano legislativo pretende definir de manera clara y precisa las conductas infractoras en las que los propietarios o poseedores de lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas deberían incurrir para ser susceptibles de alguna sanción administrativa, además, se establecen los criterios a considerar para su aplicación, resolviendo las posibles ambigüedades e incongruencias que propiciaron la acción de inconstitucionalidad mencionada.

CONSIDERANDOS

PRIMERO. COMPETENCIA. La Comisión de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, fue la competente para estudiar y analizar la iniciativa de reforma al Código Territorial y 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. LOS DERECHOS HUMANOS DE LEGALIDAD Y SEGURIDAD JURÍDICA. El 10 de junio de 2011 se publicó, en el Diario Oficial de la Federación, la reforma constitucional en materia de derechos humanos, en ella se estableció, entre otras cosas, la obligación de las autoridades de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad.

En tal contexto, en el ámbito legislativo, los ordenamientos que se emitan deben respetar el catálogo de derechos humanos previsto en nuestra Carta Magna, con la finalidad de que las leyes que se emitan respeten los postulados constitucionales.

De acuerdo con lo anterior, los derechos fundamentales de legalidad y seguridad jurídica otorgan al gobernado la certeza de que su persona, patrimonio y derechos serán protegidos respecto de los actos discrecionales que pudiera emitir alguna autoridad.



Como se señala en la exposición de motivos de la iniciativa en estudio, la Consejería Jurídica del Ejecutivo Federal impugnó, mediante una acción de inconstitucionalidad, expediente 63/2024, el Decreto número 445 mediante el cual se reforman diversas disposiciones del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, pues consideró que algunas porciones normativas de las disposiciones reformadas vulneraban los derechos de legalidad y seguridad jurídica de los zacatecanos.

Conforme a lo señalado, la Consejería Jurídica impugnó algunas partes de los artículos 91 y 91 bis del Decreto citado, cuyo texto es el siguiente (las porciones impugnadas están en negritas):

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 escombro, 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



H. LEGISLATURA
DEL ESTADO

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.**

En los términos señalados, la porción normativa del artículo 91 “condiciones adecuadas” podría permitir que la autoridad municipal califique de manera discrecional y subjetiva la imposición de una sanción administrativa a los propietarios de inmuebles, toda vez que el código no define qué es lo que debe entenderse por **“condiciones adecuadas”**.

Coincidimos con el planteamiento citado, dado que el trabajo legislativo debe procurar la protección de los derechos fundamentales de los ciudadanos, para lograr armonía entre los gobernados y las decisiones de la autoridad administrativa,



virtud a ello, los legisladores que integraron la Comisión legislativa estimaron adecuado sustituir el citado término por el verbo *vigilar*, con el cual se evitan confusiones y se reitera la obligación de los propietarios de inmuebles baldíos de mantenerlos limpios, con la finalidad de garantizar la seguridad de los ciudadanos.

En relación con la porción normativa del artículo 91 bis del Decreto, en la exposición de motivos de la iniciativa se refiere la desproporcionalidad de las multas que se establecen para sancionar a los propietarios que no lleven a cabo la limpieza de sus inmuebles, pues en tal disposición se precisa que serán aplicables las multas previstas en el propio ordenamiento.

De acuerdo con lo anterior, en el artículo 455, fracción V, del citado Código Territorial, establece multas equivalentes al importe que va desde cincuenta hasta diez mil veces la Unidad de Medida y Actualización (UMA) diaria vigente al momento de cometerse la infracción, violentando con esto la prohibición expresa prevista en el artículo 22 de nuestra Carta Magna de no aplicar multas excesivas, así como del principio de proporcionalidad previsto en la fracción IV del artículo 31 del propio texto constitucional, por lo siguiente:

Se advierte que las multas a que se refiere la parte normativa del artículo 455 del Código Territorial oscilan entre los



\$5,428.50 (cinco mil cuatrocientos veintiocho pesos 50/100 M.N. hasta \$1,085,700.00 (un millón ochenta y cinco mil setecientos pesos 00/100 M.N), mismos que serían impuestos a los propietarios o poseedores de lotes que a criterio de la autoridad no se encuentren en “condiciones adecuadas”; además de cubrir los derechos que se originen por la intervención de la autoridad municipal al momento de llevar a cabo las labores de saneamiento.

En tal contexto, la Comisión de dictamen coincidió con los planteamientos expuestos por la diputada iniciante, ya que es evidente que las multas establecidas en el ordenamiento legal prevé una sanción pecuniaria excesiva, además que en el mismo no se establecen bases suficientes para que la autoridad administrativa determine con claridad las conductas que deben ser sancionadas.

Por lo anterior, se propuso modificar el texto del artículo 91 bis y remitir a la Ley de Ingresos del municipio correspondiente la sanción pecuniaria aplicable, con la finalidad de que este nivel de gobierno determine la multa que resulte razonable y adecuada a sus condiciones específicas.

En los términos expuestos, consideramos que con las modificaciones que se proponen se garantizan y protegen los derechos humanos de los zacatecanos.



TERCERO. 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 constituirá un ahorro significativo para el gobierno al no erogarse gastos en insumos por la impresión.

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 precisar en el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, las condiciones en las que deberían encontrarse los lotes baldíos, construcciones inconclusas y casas abandonadas para que los propietarios sean susceptibles de aplicación de sanciones en atención con lo dispuesto en las Leyes de Ingresos de los Municipios.**

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, por lo que la presente reforma cumple con el citado principio, al no generar un compromiso económico que supere los ingresos asignados para las



II LEGISLATURA
DEL ESTADO

instituciones que se involucran en el cumplimiento de los objetivos de este decreto

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

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

Único.- Se reforma el segundo párrafo del artículo 91 y se reforma el artículo 91 Bis, ambos del Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios; para quedar como sigue:

Artículo 91. ...

Los propietarios de los bienes inmuebles descritos en el párrafo anterior deberán **vigilar** 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.

...

...



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, sin perjuicio de la aplicación de las **sanciones a las** que se haga acreedor, de conformidad con lo establecido **en las Leyes de Ingresos de los Municipios.**

TRANSITORIOS

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

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



**H. LEGISLATURA
DEL ESTADO**

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

DIPUTADA PRESIDENTA

MARIBEL GALVÁN JIMÉNEZ

PRIMER SECRETARIO:



**H. LEGISLATURA
DEL ESTADO**

**DIP. ARMANDO JUÁREZ
GONZÁLEZ**

SEGUNDA SECRETARIA:

**DIP. ZULEMA YUNUÉN
SANTACRUZ MÁRQUEZ**