



En la Ciudad del Teúl de González Ortega, Estado de Zacatecas, siendo las diecinueve horas con treinta y tres minutos del día miércoles veinticinco de Agosto del año dos mil veintiuno, reunidos en el salón de Cabildos de la Presidencia Municipal, la Presidenta Municipal Dra. Wendy Yazmín González Dávila, el Síndico Municipal Ing. Daniel Rivas Méndez, la Secretaria de Gobierno Q.F.B. Ana Laura Cortés Llamas, Regidoras y Regidores: Lic. Nohelí Alejandra Torres Espinoza, Médico Cirujano Dentista Norma Ávila Orozco, Ciudadano Vicente Jaime Torres Rodríguez, Ciudadana Maribel Domínguez Contreras, Arqueóloga Blanca Briceida Quintero Landeros, el Lic. César García Guzmán y el Ciudadano Héctor Aguirre Pérez, con el propósito de llevar a cabo **La Quincuagésima Novena Sesión de Cabildo de Carácter ORDINARIA**, dando inicio con la lista de asistencia encontrándose nueve de los nueve integrantes del H. Ayuntamiento, por lo que la Secretaria de Gobierno Municipal informa que hay QUÓRUM LEGAL para llevar a cabo la Sesión, queda instalada legalmente la asamblea declarando válidos los acuerdos que de ella emanen, además de dar lectura al orden del día.

1. Lista de asistencia e instalación legal de la asamblea.
2. Lectura, análisis y en su caso aprobación del acta de la Quincuagésima Octava Sesión de Cabildo, de carácter Ordinaria.
3. Presentación, análisis y en su caso aprobación de los informes Físico-Financieros de los fondos manejados por Desarrollo Económico y Social, Correspondientes al mes de Julio.
4. Presentación, análisis y en su caso aprobación de la reclasificación del presupuesto del fondo III 2021.
5. Presentación, análisis y en su caso aprobación de los informes Físico-financieros de los meses de Junio y Julio del PMO de obras públicas
6. Presentación, análisis y en su caso aprobación de la actualización del inventario de Obras Públicas
7. Presentación, análisis y en su caso aprobación de la autorización para la regularización del fraccionamiento irregular denominado "El Saltito" del ciudadano Samuel Castro González.
8. Presentación, análisis y en su caso aprobación de la autorización de la Rezonificación del Plan de Desarrollo Urbano.
9. Presentación, análisis y en su caso aprobación de la asignación del terreno "El Hospitalito" para la construcción del Museo en Honor a "Don Luis Sandoval Godoy"
10. Presentación, análisis y en su caso aprobación de los informes Físico-Financieros del área de Tesorería del mes de Julio.
11. Asuntos Generales.
12. Clausura de la Sesión.





Punto número 5. El Arquitecto Hugo de Santiago Larios realizó la Presentación, análisis y en su caso aprobación de los informes Físico-Financieros de los meses de junio y Julio del PMO de Obras Públicas se aprueba por unanimidad de los presentes con 9 de 9 votos a favor, o en contra y o abstenciones.

Punto número 6. Se realizó la presentación, análisis y en su caso aprobación de la actualización del inventario de Obras Públicas por el Arquitecto Hugo de Santiago Larios se aprobó por unanimidad de los presentes con 9 de 9 votos a favor, o en contra y o abstenciones.

Punto número 7. Se realizó la Presentación de la Regulación del fraccionamiento "irregular" denominado "El Saltito" del ciudadano Samuel Castro González; por parte de la Doctora Wendy Yazmín González Dávila, quién da lectura a la opinión favorable emitida por el consejo de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, luego del análisis para la autorización; el H. Ayuntamiento 2018-2021 hace la aclaración de que el C. Samuel Castro González tiene como término hasta el día 14 de Septiembre del año 2021 para realizar la nivelación de las calles del fraccionamiento con terraplén; se aprueba por unanimidad de los presentes con 9 de 9 votos a favor, o en contra y o abstenciones.

Punto Número 8. La Dra. Wendy Yazmín González Dávila Presidente Municipal realizó la Presentación de la Rezonificación del Plan de Desarrollo Urbano, por medio de la lectura del "REGAMENTO DE LA ZONIFICACIÓN PARA REGULAR EL DESARROLLO URBANO DEL PERIMETRO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DEL TEUL DE GONZÁLEZ ORTEGA, ZACATECAS, Y EN LAS ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL PRÓXIMAS A LA CABECAREA MUNICIPAL" el cual se plasma a continuación:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA REGULAR EL DESARROLLO URBANO EN EL PERÍMETRO DEL POBLADO DEL TEÚL DE GONZÁLEZ ORTEGA, ZACATECAS, Y EN LAS ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN

ANTECEDENTES

El 7 de septiembre de 2016 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Teúl de González Ortega, sus Declaratorias de Usos, Reservas y Destinos de Suelo y Carta Urbana 2016-2040 (en adelante el "Programa de Desarrollo Urbano"), en el cual se describen los usos, reservas y destinos del suelo en la cabecera municipal y alrededores, con la finalidad de regular el aprovechamiento de los recursos naturales, territoriales y la expansión urbana, sin detrimento de los valores patrimoniales del municipio y en concordancia con lo estipulado en la Constitución Política de los



Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas y el Código Urbano del Estado de Zacatecas entonces vigente. La vocación y directrices del Programa de Desarrollo en comento son también compatibles con la Ley General de Asentamientos Humanos y el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios, disposiciones legales que entraron en vigor en fecha posterior.

En el Programa de Desarrollo Urbano al que se hace mención en el párrafo previo se identifican áreas de alto valor patrimonial (natural, cultural e histórico) para la comunidad teulense, y se reconoce la necesidad de implementar mecanismos para protegerlas frente a las presiones que involucra la urbanización dispersa y desarticulada que caracteriza a los asentamientos humanos en torno a los centros de población principales. De tal manera, se definió un Polígono de Paisaje Natural y Cultural, el cual regula el uso de suelo en zonas no aptas para la urbanización ubicadas al suroriente y al poniente de la mancha urbana actual, así como el uso de suelo en torno al Monumento Natural y Zona Arqueológica del Cerro del Teúl, y en torno a la Presa Manuel Caloca, la cual, por alimentarse de arroyos de temporal que bajan de la sierra, a la fecha constituye uno de los pocos ejemplos en su tipo que se conserva impoluto, ya que no recibe contaminación por descargas o filtraciones de aguas negras o grises.



Para precisar medidas concretas que dieran más soporte a la conservación y el aprovechamiento sustentable del entorno rural del Teúl de González Ortega, incluyendo los dos elementos representativos arriba mencionados, los cuales constituyen rasgos de identidad y patrimonio para el presente y el futuro de los teulenses, en el año 2019 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Zacatecas el *Reglamento para Fortalecer la Conservación y el Desarrollo Urbano Sustentable Dentro del Polígono de Paisaje Natural y Cultural del Teúl de González Ortega, Zacatecas*. Este instrumento regula el uso de suelo en los sectores sur y sureste del Polígono, en las inmediaciones de la Presa Manuel Caloca y en los terrenos ubicados entre ésta y los límites orientales de la Zona B del Monumento Natural Protegido del Cerro del Teúl, con la finalidad de prevenir la especulación inmobiliaria en estas áreas, ya que tanto por su topografía como por su lejanía de la mancha urbana actual resultan inviables para la introducción de redes de servicios básicos y en términos de conectividad con la cabecera municipal.

A principios del año 2020 se realizaron salidas a campo para verificar el estado actual del avance de la mancha urbana, con el objetivo de proyectar una propuesta de zonificación tanto del área restante del Polígono de Paisaje Natural y Cultural (poniente y nororiente) como de las áreas urbanizables que se ubican en el contorno de la población, cuyos contextos topográficos y sociales difieren, así como su ubicación relativa con respecto a la traza urbana actual.

El objetivo de esta zonificación es atender la demanda de vivienda y demás infraestructura asociada con el crecimiento urbano, pero en armonía con una proyección planificada que reduzca la presión sobre el medio y evite se exceda la capacidad de carga en algunos sectores de la cabecera municipal. Así, se busca encauzar ordenadamente el desarrollo del centro de población, al tiempo que se pretende evitar el establecimiento de núcleos de vivienda dispersos en zonas no aptas para el desarrollo urbano o cuya lejanía y atomización impiden una adecuada dotación de servicios básicos en el corto y mediano plazos, es decir, por lo menos durante el periodo de vigencia del actual Programa de Desarrollo Urbano.

Paralelamente, se reconoce la necesidad impostergable de reducir el impacto negativo de la urbanización irregular sobre el medio, y la urgencia de implementar medidas de protección de los recursos naturales, tales como evitar o reducir la contaminación de los cuerpos acuíferos y redes de arroyos en términos de descargas de aguas residuales.

En síntesis, la zonificación que aquí se oficializa busca racionalizar el territorio en el que vivimos, a partir de orientar el crecimiento urbano y mejorar la calidad de vida de la población teulense, sin menoscabo de la óptima administración de los recursos humanos y económicos municipales,



y sin detrimento de los recursos naturales que, como ya se dijo, resultan de alto valor ecológico y cultural para el municipio, el estado, el país y, tomando en cuenta la crisis ambiental actual, para nuestro planeta.

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 27 establece que "La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales [...]" y "En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques [...]"

Que el artículo 115 constitucional atribuye a los Municipios, la facultad de "Formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal", así como "Autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales", y "Participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia", siempre y cuando se observe lo dispuesto por las leyes federales y estatales sin perjuicio de su competencia constitucional.

Que el artículo 115 constitucional asimismo señala que en lo conducente y de conformidad a los fines señalados en el artículo 27 de la Carta Magna, los municipios "[...] expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios."

Que el artículo 135 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas considera de utilidad pública, entre otras, la ordenación de los asentamientos humanos; las provisiones, los usos, las reservas y los destinos de los predios; la ejecución y cumplimiento de los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano; la protección, determinación, constitución de reservas territoriales y áreas de preservación ecológica; el crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos; así como la protección del patrimonio cultural y natural y la preservación y restauración del equilibrio ecológico.

Que la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial hoy vigente (en adelante la "Ley General") surgió de la necesidad de revertir la problemática nacional que acarrearán los procesos de urbanización dispersos y desarticulados, concediendo a los municipios la facultad de formular, aprobar, administrar, cumplir y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, pero siempre guardando congruencia y vinculación con los programas nacionales y estatales, así como cumplir con las normas que dicte la Federación.

Que la misma Ley General contempla la existencia de los Consejos Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda como órganos deliberativos y auxiliares para asegurar la consulta, opinión y discusión de las políticas, planes y programas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano.

Que debido a la degradación de los ecosistemas y el desorden urbano asociado a la falta de planeación en nuestro país, la Ley General introduce el principio de "Sustentabilidad ambiental" como uno de los aspectos fundamentales para forjar una política integral de aprovechamiento sustentable del territorio nacional y sus recursos naturales, el cual exhorta a promover el uso racional del agua y de los recursos naturales para hacer posible su aprovechamiento por futuras generaciones, y para evitar "que el crecimiento urbano ocurra sobre suelos agropecuarios de alta calidad, áreas naturales protegidas o bosques."



Que en el año 2019 entró en vigor el Código Territorial y Urbano para el Estado de Zacatecas y sus Municipios (en adelante el "Código Territorial y Urbano"), el cual comparte los objetivos, principios y directrices de la Ley General.

Que el Código Territorial y Urbano hoy vigente en su artículo 14 reitera que corresponde a los Municipios, entre otras competencias, 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 éstos deriven, adoptando normas y criterios de congruencia, coordinación y ajuste a otros niveles superiores de planeación, así como vigilar su cumplimiento; regular, controlar y vigilar las reservas, usos de suelo y destinos de áreas y predios; elaborar, aprobar, ejecutar, controlar, modificar, actualizar y evaluar la zonificación de los centros de población en los términos previstos en los programas municipales, de centros de población y los demás que de estos se deriven; planear la congruencia de los instrumentos de planeación municipal con el estatal y nacional de desarrollo urbano; participar en la creación y administración del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano, de conformidad con las disposiciones jurídicas aplicables.

Que el Código Territorial y Urbano hoy vigente en su artículo 14 también señala entre las acciones que corresponden a los Municipios el 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, así como controlar que el desarrollo urbano municipal sea equilibrado y sustentable, para que beneficie en forma efectiva a las diferentes partes del Municipio, evaluando periódicamente los resultados obtenidos.

Que los ordenamientos municipales decretados en los últimos años, referentes al desarrollo urbano y ordenamiento territorial del centro de población del Teúl de González Ortega, como son el *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Teúl de González Ortega, sus Declaratorias de Usos, Reservas y Destinos de Suelo y Carta Urbana 2016-2040*, el *Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Polígono Declarado Zona de Monumentos y de las Áreas de Valor Ambiental de la Cabecera Municipal de Teúl de González Ortega, Zacatecas, 2016-2040*, el *Reglamento para la Conservación, el Uso Responsable y el Aprovechamiento Sustentable de la Presa Manuel Caloca ("La Aticuata" o "Ticuata") de la Cabecera Municipal del Teúl de González Ortega*, el *Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Área de Influencia de la Zona Arqueológica Cerro del Teúl*, así como el *Reglamento para Fortalecer la Conservación y el Desarrollo Urbano Sustentable Dentro del Polígono de Paisaje Natural y Cultural del Teúl de González Ortega, Zacatecas*, se amparan en, armonizan con, y apoyan la aplicación de los lineamientos estatales y federales en la materia.

Que el territorio urbanizable no es un ente abstracto sino un espacio físico sujeto a presiones y transformaciones constantes por sus habitantes, por lo cual los instrumentos jurídicos para su racionalización y manejo se ven fortalecidos con el desarrollo de herramientas de gestión a escala local o de carácter puntual.

Que en su artículo 101 el Código Territorial y Urbano establece que corresponde a los Municipios formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población en su territorio, lo que incluye la determinación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como la reglamentación de usos, destinos y reservas, a través de las declaratorias correspondientes.

Que atendiendo a las atribuciones que le confiere la ley al H. Ayuntamiento del Teúl de González Ortega, las autoridades municipales y los miembros del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda realizaron una revisión física para registrar los alcances actuales del avance urbano en las inmediaciones de la población, identificando que existen asentamientos irregulares





emergentes, núcleos de viviendas dispersos y alejados del núcleo poblacional, además de especulación inmobiliaria en terrenos no aptos para el desarrollo urbano.

Que durante la misma revisión física se definieron de manera concisa áreas propicias para orientar de manera planificada el crecimiento poblacional y para la instalación de infraestructura de industria y servicios sin poner en riesgo a la población ni a los recursos naturales, en armonía con la proyección a mediano plazo plasmada en la Carta Urbana Vigente.

Que igualmente se constató que en las colindancias de la población actual existen terrenos no aptos para el desarrollo urbano, especialmente los ubicados al suroriente y norponiente, o bien que su lejanía respecto a la mancha urbana actual vuelve inviable o incosteable la introducción de servicios municipales como agua potable, drenaje o alumbrado público.

Que a partir de esta revisión detallada se consideró conveniente proponer una zonificación del área que rodea la población, delimitando con mayor precisión que en los ordenamientos jurídicos ya existentes los usos del suelo permitidos, prohibidos y condicionados en esos predios, así como las zonas de reserva, lo cual incluye completar la zonificación interna del polígono de Paisaje Natural y Cultural, para demarcar posibilidades, lineamientos y restricciones en cuanto al desarrollo urbano a partir de la mancha urbana actual en todas direcciones.

Que mayor precisión en cuanto a las posibilidades de uso y destino del territorio en cada lugar favorecen el manejo de la información frente a la ciudadanía, de la cual es un derecho pero también una obligación conocer las disposiciones que regulan los terrenos de su propiedad y someterse a los lineamientos y restricciones plasmados en la Ley.



Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en los artículos 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 119 fracción V de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas y 49 fracción II de la Ley Orgánica del Municipio de Zacatecas, en QUINCUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN DE CABILDO, con fecha de miércoles veinticinco de Agosto del año 2021, el Honorable Ayuntamiento de Teúl de González Ortega 2018-2021, emite el siguiente:

REGLAMENTO DE ZONIFICACIÓN PARA REGULAR EL DESARROLLO URBANO EN EL PERÍMETRO DEL POBLADO DEL TEÚL DE GONZÁLEZ ORTEGA, ZACATECAS, Y EN LAS ÁREAS DE VALOR AMBIENTAL DEL CENTRO DE POBLACIÓN

Capítulo I. Objeto

Artículo 1. El presente Reglamento de Zonificación es de orden público, interés social y observancia general en el centro de población del Teúl de González Ortega. Tiene por objeto precisar usos y destinos del suelo en terrenos que forman parte del centro de población del Teúl de González Ortega, así como los lineamientos generales aplicables a cada una de las zonas definidas, con la finalidad de ordenar y regular el avance poblacional en el contorno de la mancha urbana actual. Se parte de los niveles de planeación y protección desarrollados en otros instrumentos de desarrollo urbano emitidos en los últimos años, en armonía con los objetivos de preservación y aprovechamiento sustentable expresados en aquéllos y en la normativa estatal y federal en la materia. Por lo tanto, este reglamento no sustituye, sino que se adhiere a, lo establecido en los ordenamientos antes publicados, salvo en asuntos donde pudiera presentarse controversia, en cuyo caso procederá el actual instrumento.

Capítulo II. Zonificación y disposiciones en materia de desarrollo urbano



Artículo 2. Al sur y suroriente del área urbana se localiza la Zona I, la cual forma parte del polígono de Paisaje Natural y Cultural plasmado en el Programa de Desarrollo Urbano vigente. Por sus características, se considera aquí un "área destinada a la conservación", en los términos que describe el artículo 98 del Código Territorial y Urbano. Como tal, su urbanización se hará en forma restringida, de acuerdo con lo previsto en la legislación y los programas en materia de desarrollo urbano vigentes.

Artículo 3. En la Zona I existen valores paisajísticos y recursos naturales y culturales distintivos de la comunidad teulense, los cuales es necesario salvaguardar. La conservación y el aprovechamiento sustentable de dicho patrimonio constituyen motores de desarrollo social y un detonante económico por su capacidad para promover el turismo nacional e internacional. También representan recursos importantes para la protección ecológica del territorio municipal.

Artículo 4. La Presa Manuel Caloca y sus inmediaciones constituyen uno de los principales elementos patrimoniales localizados dentro de la Zona I. Conforman un nicho ecológico en el que habitan especies de flora y fauna emblemáticas de la región, además de conservarse como un cuerpo de agua impoluto debido a que no recibe descargas de aguas residuales ni desechos sólidos. Su actual aprovechamiento en actividades productivas como la pesca y el riego, además de actividades orientadas al ejercicio del deporte, la recreación y la promoción turística, la convierte en un recurso invaluable e insustituible, de ahí la necesidad de protegerlo. Para asegurar un adecuado manejo y conservación de este cuerpo de agua y sus inmediaciones, existe el *Reglamento para la Conservación, el Uso Responsable y el Aprovechamiento Sustentable de la Presa Manuel Caloca ("La Aticuata" o "Ticuata") de la Cabecera Municipal del Teúl de González Ortega*.

Artículo 5. El Cerro del Teúl es otro de los elementos patrimoniales que conforman la Zona I de este instrumento legal. Su cualidad de zona arqueológica al amparo de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, así como su decreto municipal como Monumento Natural Protegido, dan cuenta de sus valores arqueológicos, históricos, culturales y naturales que le han merecido un lugar especial en el paisaje cultural de los teulenses. Para asegurar su conservación y coadyuvar en su manejo, existe el *Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Área de Influencia de la Zona Arqueológica Cerro del Teúl*, en el cual se describen los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados; así como las normas aplicables a los usos condicionados, en una zonificación de tres polígonos (Zonas A, B y C)

Artículo 6. Dentro de la Zona I se encuentran también los terrenos que rodean la Presa Manuel Caloca y aquellos del área intermedia entre la Presa y la Zona Arqueológica y Monumento Natural Protegido del Cerro del Teúl, los cuales constituyen áreas campestres de valor paisajístico y agropecuario, no favorables para el desarrollo urbano por sus características topográficas y por su lejanía del área urbana actual. Estos terrenos requieren una atención específica para impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares en esas áreas, o bien para regular intentos de urbanización que puedan afectar los valores intrínsecos de esos predios en el contexto del "área destinada a la conservación" del que forman parte. Los usos y destinos del suelo permitidos, prohibidos o condicionados; así como las normas aplicables a los usos condicionados, se encuentran en el *Reglamento para Fortalecer la Conservación y el Desarrollo Urbano Sustentable Dentro del Polígono de Paisaje Natural y Cultural del Teúl de González Ortega, Zacatecas*, y aquí se reiteran.

Artículo 7. En la Zona I los usos de suelo permitidos son el agropecuario, forestal, piscícola y acuífero, granjas y huertos, patrimonio cultural y natural, espacios abiertos y recreativos, así como el uso de suelo mixto en estas modalidades y otras que resulten compatibles con aquéllos, de acuerdo con la legislación aplicable en la materia y los programas de desarrollo urbano y otros





ordenamientos vigentes, siempre y cuando no representen una alteración del paisaje ni comprometan la conservación de los recursos naturales y los usos tradicionales del terreno. Se permitirá también el uso habitacional de densidad mínima, ya sea de vivienda aislada unifamiliar o la proyección de fraccionamientos especiales que se aprovechen predominantemente para descanso y recreación. En todos los casos, los predios individuales no podrán tener una superficie menor a 2000 m².

Artículo 8. Los fraccionamientos especiales deberán ajustar su ubicación y diseño a lo dispuesto en las normas sanitarias, de control de la contaminación y de desarrollo urbano, así como a las demás disposiciones que regulen la concesión y operación de actividades comerciales.

Artículo 9. En la Zona I solamente se permitirá la construcción de fraccionamientos especiales siempre y cuando la superficie mínima de los lotes individuales corresponda a los 2000 m², de los cuales únicamente un tercio de la superficie podrá contener construcciones y los dos tercios restantes deberán ser espacios abiertos libres de toda construcción. Esto con la finalidad de reducir el impacto visual de la urbanización en el paisaje y reducir el deterioro del ecosistema.

Artículo 10. Todo proyecto de fraccionamiento especial en esta zona deberá contar con un reglamento interno, el cual será de observancia obligatoria para los propietarios de lotes en el mismo. En ese documento se deberán especificar aspectos de imagen urbana como son el estilo arquitectónico vernáculo campestre, los materiales constructivos y la altura máxima de las construcciones (no mayor a dos plantas), acorde a lo estipulado en los ordenamientos de desarrollo urbano vigentes, con la finalidad de dar uniformidad visual y equilibrio estético al conjunto. El reglamento también deberá determinar que los propietarios den acabado a las fachadas de las construcciones, en primer término la fachada que mire hacia los espacios públicos dentro del mismo fraccionamiento y aquellas que puedan apreciarse a la distancia desde cualquier ángulo. El reglamento deberá contemplar el uso de ecotecnologías, para reducir la dependencia a la expansión de la red de servicios urbanos desde la cabecera municipal, y para evitar la contaminación del subsuelo y los cuerpos de agua aledaños.

Artículo 11. Cuando en un fraccionamiento en la zona rural no sea posible realizar un sistema de alcantarillado sanitario por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, u otro motivo grave, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador la construcción de un biodigestor autolimpiante por lote y una planta de tratamiento o biodigestor que determinará el Organismo responsable, respetando los lineamientos que aquél le señale, previa autorización de las dependencias federales y estatales que conforme a sus atribuciones deban intervenir.

Artículo 12. En la Zona I toda instalación de cableado para la conducción de energía eléctrica deberá ser subterránea.

Artículo 13. En la Zona I las solicitudes de desmembración en las que la fracción desmembrada o bien la superficie resultante posterior a la desmembración deriven en un predio de tres mil metros cuadrados o menor, recibirán el trato de subdivisiones.

Artículo 14. Las solicitudes de subdivisión en terrenos que requieran la introducción de servicios urbanos básicos y de formalización de vías de acceso recibirán el tratamiento correspondiente a los fraccionamientos.

Artículo 15. Se considerarán improcedentes las solicitudes de desmembración, subdivisión o lotificación que resulten en predios menores a los dos mil metros cuadrados.

Artículo 16. Ante cualquier acto traslativo de dominio que involucre la subdivisión, desmembración o lotificación, deberá insertarse en el permiso correspondiente, y a su vez en la escritura que se otorgue, la siguiente restricción "Este predio no podrá desmembrarse o

subdividirse en superficies menores a los dos mil metros cuadrados y toda obra que se realice en él deberá apegarse a lo dispuesto en la legislación vigente”.

Zona II

Artículo 17. La Zona II se localiza al suroriente del área urbana, teniendo como límite norponiente la carretera federal No. 23, como límite nororiente la carretera alimentadora que conduce a la Presa Manuel Caloca, y como límite sur la Zona I. Está contemplada en el Polígono de Paisaje Natural y Cultural del Programa de Desarrollo Urbano. Corresponde a un área de amortiguamiento de interés natural y paisaje, cuyo objetivo es lograr una transición gradual entre la mancha urbana actual y las “áreas destinadas a la conservación”, que constituyen la Zona I.

Artículo 18. En la Zona II los usos de suelo permitidos son el agropecuario, forestal, granjas y huertos, patrimonio cultural y natural, espacios abiertos y recreativos, así como el uso de suelo mixto en estas modalidades y otras que resulten compatibles en la legislación aplicable en la materia y en los programas de desarrollo urbano y otros ordenamientos vigentes. Se permitirá también el uso habitacional de baja densidad, ya sea de vivienda aislada unifamiliar o la proyección de fraccionamientos especiales de tipo campestre, los cuales deberán apegarse a lo estipulado en los artículos 202 y 203 del Código Territorial y Urbano.

Artículo 19. Los lotes individuales localizados en la Zona II, ya sean aislados o en fraccionamientos, deberán tener una superficie mínima de 500 m² y las construcciones no podrán exceder las dos plantas.

Artículo 20. Cuando en un predio o fraccionamiento habitacional en esta Zona II no sea posible realizar un sistema de alcantarillado sanitario por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, u otro motivo grave, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador la construcción de un biodigestor autolimpiable por lote y una planta de tratamiento o biodigestor que determinará el Organismo responsable, respetando los lineamientos que aquél le señale, previa autorización de las dependencias federales y estatales que conforme a sus atribuciones deban intervenir.

Artículo 21. En la Zona II toda instalación de cableado para la conducción de energía eléctrica deberá ser subterránea.

Zona III

Artículo 22. La Zona III se localiza al suroriente del área urbana, teniendo como límite poniente la carretera federal No. 23, como límite sur la carretera alimentadora que conduce a la Presa Manuel Caloca, y como límite norte el área urbanizada. Está contemplada en el Polígono de Paisaje Natural y Cultural del Programa de Desarrollo Urbano. Corresponde a un área de amortiguamiento de interés natural y paisaje, cuyo objetivo es lograr una transición gradual entre la mancha urbana actual y las “áreas destinadas a la conservación” que constituyen la Zona I.

Artículo 23. En la Zona III los usos de suelo permitidos son el agropecuario, forestal, granjas y huertos, patrimonio cultural y natural, espacios abiertos y recreativos, así como el uso de suelo mixto en estas modalidades y otras que resulten compatibles en la legislación aplicable en la materia y en los programas de desarrollo urbano y otros ordenamientos vigentes. Se permitirá también el uso habitacional mixto de baja y media densidad, ya sea de vivienda aislada unifamiliar o la proyección de fraccionamientos residenciales o de tipo medio, los cuales deberán apegarse a lo estipulado en los artículos 194 y 195 del Código Territorial y Urbano.



Artículo 24. Los lotes individuales localizados en la Zona III, sean aislados o formen parte de fraccionamientos de tipo medio, deberán tener una superficie mínima de 150 m², un frente mínimo de 8 metros, y las construcciones deberán remeterse mínimo 2 metros del paramento. Los lotes que formen parte de fraccionamientos residenciales deberán tener una superficie mínima de 300 m², un frente mínimo de 12 metros, y las construcciones deberán remeterse mínimo 5 metros del paramento. En ambos casos, las construcciones no podrán exceder las dos plantas.

Artículo 25. Cuando en un predio o fraccionamiento habitacional en esta Zona III no sea posible realizar un sistema de alcantarillado sanitario por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, u otro motivo grave, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador la construcción de un biodigestor autolimpiable por lote y una planta de tratamiento o biodigestor que determinará el Organismo responsable, respetando los lineamientos que aquél le señale, previa autorización de las dependencias federales y estatales que conforme a sus atribuciones deban intervenir.

Artículo 26. En la Zona III toda instalación de cableado para la conducción de energía eléctrica deberá ser subterránea.

Zona IV

Artículo 27. La Zona IV se localiza al oriente del área urbana, teniendo como límite poniente la carretera federal No. 23 y como límite sur y suroriente la prolongación de la calle Libertad. Al norte colinda con la Zona V. Corresponde a un área parcialmente urbanizada.

Artículo 28. En la Zona IV los usos de suelo permitidos son el habitacional de baja y media densidad, comercios y servicios, y equipamiento urbano, así como los usos de suelo definidos como compatibles con éstos, y en general con las necesidades de urbanización, según lo estipulado en la legislación aplicable en la materia y en los Planes y Programas de Desarrollo Urbano vigentes.

Artículo 29. En la Zona IV se autorizarán fraccionamientos mixtos de uso habitacional y comercial con predominancia del primero. Tratándose de predios aislados o en el caso de fraccionamientos, los lotes no podrán ser menores a 150 m². Los fraccionamientos que se proyecten en esta Zona deberán apegarse a lo estipulado en los artículos 194 y 195 del Código Territorial y Urbano. En el caso de los segmentos destinados a comercios, se deberán observar los lineamientos establecidos en el artículo 204 del Código Territorial y Urbano.

Zona V

Artículo 30. La Zona V se localiza al nororiente del área urbana. Colinda al sur con la Zona IV y en las demás direcciones con la Zona VI.

Artículo 31. La designación de la Zona V surge de las necesidades crecientes que conlleva la expansión urbana, en el caso de este centro de población el desarrollo de industria ligera y servicios, y la necesidad de contar con espacios de permisividad para esos usos que, si bien no son demandas inmediatas, sí se prevén como necesidades en un futuro a corto plazo.

Artículo 32. Los fraccionamientos industriales que se proyecten en esta Zona V deberán apegarse a lo estipulado en el artículo 207 y 208 del Código Territorial y Urbano. El aprovechamiento predominante será el industrial y en estos fraccionamientos se autorizará la construcción de comercio, oficinas, servicios y otros usos que favorezcan el uso mixto.

Artículo 33. En los fraccionamientos industriales únicamente se podrán construir instalaciones fabriles cuyos procesos productivos no sean contaminantes, molestos o peligrosos y que no generen humos, polvos, ruidos, olores o residuos nocivos para los humanos; su funcionamiento





deberá tramitarse previamente ante las dependencias federales, estatales y municipales competentes en materia de medio ambiente y de protección civil, de conformidad con la legislación aplicable.

Artículo 34. Por tratarse de industria ligera, en la Zona V se permitirán otros usos como el agrícola y ganadero, las granjas y los huertos, así como la vivienda asociada a éstos, en predios con una superficie no menor a 1000 m².

Zona VI

Artículo 35. La Zona VI se localiza al nororiente del área urbana. Colinda al norponiente con la carretera federal No. 23, y al sur con las Zonas IV y V. Al este colinda con terrenos no aptos para el desarrollo urbano.

Artículo 36. En la Zona VI, tomando en cuenta las dificultades que representa el abasto de agua potable hacia esta área, pero también la demanda actual y futura de vivienda, el uso de suelo permitido es el habitacional de media densidad. Se autorizará la proyección de fraccionamientos habitacionales urbanos de tipo residencial, donde los lotes no podrán ser menores a 300 m². Los fraccionamientos habitacionales que se promuevan en esta Zona deberán apegarse a lo estipulado en el artículo 194 del Código Territorial y Urbano.

Artículo 37. En la Zona VI se autorizarán fraccionamientos mixtos de uso habitacional y comercial, siempre y cuando haya predominancia del primero. En el caso de los segmentos destinados a comercios, se deberán observar los lineamientos establecidos en el artículo 204 del Código Territorial y Urbano.

Zona VII

Artículo 38. La Zona VII se localiza al norte del área urbana. Colinda al este con el área urbana y con la carretera federal No. 23, al oeste con la Zona IX y con terrenos no aptos para el desarrollo urbano, al sur con la Zona VIII y al norte con terrenos considerados en el actual Programa de Desarrollo Urbano como no urbanizables.

Artículo 39. La designación de la Zona VII surge de la demanda de vivienda de alta densidad y la conveniencia de que esté aparejada al desarrollo de comercios y servicios relacionados con ese uso social. También responde a la tendencia actual de la expansión urbana al norte y la preexistencia de desarrollos habitacionales de interés social en esta parte.

Artículo 40. La Zona VII prevé la distribución racional de servicios e infraestructura de acuerdo con el crecimiento poblacional previsto a corto y mediano plazos. Su objetivo es fomentar un desarrollo integral que promueva un menor desplazamiento de personas, bienes y servicios hacia otros sectores de la población.

Artículo 41. En la Zona VII los usos de suelo permitidos son el habitacional de alta y media densidad, el comercial, el equipamiento urbano básico y medio, así como el uso de suelo mixto en estas modalidades y otras que resulten compatibles en la legislación aplicable en la materia y en los programas de desarrollo urbano y otros ordenamientos vigentes.

Artículo 42. La proyección de fraccionamientos urbanos habitacionales de interés social y popular se hará en apego a los artículos 196 a 199 del Código Territorial y Urbano. Los lotes tendrán una superficie mínima de 75 m² y un frente entre 5 y 7 metros, siempre y cuando cuenten con áreas abiertas suficientes que permitan garantizar la suficiente infraestructura, equipamiento urbano, áreas verdes y espacio público.

Artículo 43. La proyección de fraccionamientos urbanos habitacionales de tipo medio se hará en apego al artículo 195 del Código Territorial y Urbano. Los lotes individuales localizados en la Zona VII, sean aislados o formen parte de fraccionamientos de tipo medio, deberán tener una





superficie mínima de 150 m², un frente mínimo de 8 metros, y las construcciones deberán remeterse mínimo 2 metros del paramento.

Artículo 44. En esta área también se autorizará el establecimiento de fraccionamientos especiales de tipo comercial, los cuales se proyectarán en apego a los artículos 204 y 205 del Código Territorial y Urbano. Los lotes tendrán un frente mínimo de 4 metros y una superficie no menor de 40 m².

Artículo 45. En la Zona VII también se autorizarán fraccionamientos mixtos de uso habitacional y comercial, siempre y cuando haya predominancia del primero. En el caso de los segmentos destinados a comercios, se deberán observar los lineamientos establecidos en el artículo 204 del Código Territorial y Urbano.

Artículo 46. La Zona VII alberga el actual panteón municipal, el cual en algún momento alcanzará su capacidad y necesidad de ampliación. En esta área también se autoriza la construcción de fraccionamientos especiales para cementerios y servicios conexos al uso funerario, y su proyección se hará en apego al artículo 206 del Código Territorial y Urbano.

Artículo 47. En la Zona VII el Ayuntamiento también podrá autorizar fraccionamientos de carácter mixto en los que el fraccionador dedicará el terreno o área respectiva a diferentes aprovechamientos habitacionales o especiales, siempre y cuando sean compatibles los tipos de fraccionamientos que se pretendan realizar con el uso y destino del suelo primordialmente habitacional permitido en esta zona.

Zona VIII

Artículo 48. La Zona VIII se localiza al norte del área urbana. Colinda al sur y al este con el área urbana, al oeste con la Zona IX y al norte con la Zona VII.

Artículo 49. En esta zona los usos de suelo permitidos son los mismos que refleja la tendencia actual de aprovechamiento de este sector del centro de población, es decir un uso de suelo mixto agropecuario y habitacional de densidad media, así como un uso de suelo de equipamiento urbano básico.

Artículo 50. En la Zona VIII se autorizará la proyección de fraccionamientos urbanos habitacionales de tipo medio, los cuales deberán apegarse a lo estipulado en el artículo 195 del Código Territorial y Urbano. Los lotes individuales localizados en esta zona, sean aislados o formen parte de fraccionamientos, deberán tener una superficie mínima de 150 m², un frente mínimo de 8 metros, y las construcciones deberán remeterse mínimo 2 metros del paramento.

Zona IX

Artículo 51. La Zona IX se localiza al norponiente del área urbana. Colinda al este con la carretera que conduce a la cabecera municipal de Florencia de Benito Juárez, al oeste con terrenos no aptos para el desarrollo urbano y al sur con el área urbana.

Artículo 52. En esta zona los usos de suelo permitidos son los mismos que refleja la tendencia actual de aprovechamiento de este sector del centro de población, es decir un uso de suelo mixto agropecuario y habitacional de densidad baja, así como un uso de suelo de equipamiento urbano básico.

Artículo 53. En la Zona IX se autorizará la proyección de fraccionamientos urbanos habitacionales de tipo residencial, los cuales deberán apegarse a lo estipulado en el artículo 194 del Código Territorial y Urbano. Los lotes individuales localizados en esta zona, sean aislados o formen parte de fraccionamientos, deberán tener una superficie mínima de 300 m², un frente mínimo de 12 metros, y las construcciones deberán remeterse mínimo 5 metros del paramento. Las construcciones no podrán exceder las dos plantas.



Artículo 54. En la Zona IX se autorizará la proyección de fraccionamientos especiales de tipo campestre, los cuales deberán apegarse a lo estipulado en el artículo 203 del Código Territorial y Urbano. Los lotes en fraccionamientos de este tipo deberán tener una superficie mínima de 300 m², un frente mínimo de 12 metros, y las construcciones deberán remeterse mínimo 5 metros del paramento. Las construcciones no podrán exceder las dos plantas.

Artículo 55. La Zona IX se encuentra dentro del polígono de Paisaje Natural y Cultural del Programa de Desarrollo Urbano, debido a su proximidad con áreas de valor ambiental, no aptas para el desarrollo urbano ya sea porque la topografía alcanza pendientes mayores al 15%, o bien por tratarse de pendientes inversas a las que actualmente sigue el tendido de la red de drenaje, lo que representa dificultades para la dotación de redes de servicios, así como problemas de vialidad y construcción. Por ello, la proyección de viviendas o fraccionamientos en la Zona IX deberá contemplar sus posibilidades de conexión a la red municipal de drenaje, para impedir a toda costa que se realicen descargas domiciliarias a los diversos arroyos cercanos, o bien para evitar que se afecten terrenos particulares para la conexión.

Artículo 56. De no ser posible realizar un sistema de alcantarillado sanitario por razones técnicas, en virtud de no contarse con un lugar adecuado para la descarga, u otro motivo grave, el Ayuntamiento podrá autorizar al fraccionador la construcción de un biodigestor autolimpiable por lote y una planta de tratamiento o biodigestor que determinará el Organismo responsable, respetando los lineamientos que aquél le señale, previa autorización de las dependencias federales y estatales que conforme a sus atribuciones deban intervenir.

Zona X

Artículo 57. La Zona X se localiza al surponiente del área urbana. Colinda al este con la calle López Velarde, al norte con la calle Independencia, al sur con la calle Morelos y al oeste con áreas consideradas en el Programa de Desarrollo Urbano como de valor ambiental. Esta zona se encuentra parcialmente urbanizada.

Artículo 58. En la Zona X los usos de suelo permitidos son los mismos que refleja la tendencia actual de aprovechamiento de este sector del centro de población, es decir un uso de suelo habitacional de densidad media, así como el equipamiento urbano básico. Se autorizan también aquellos usos que resulten compatibles con los apenas mencionados, en acuerdo con la legislación aplicable en la materia y los programas de desarrollo urbano y otros ordenamientos vigentes.

Artículo 59. Se autorizará la proyección de fraccionamientos urbanos habitacionales de tipo medio, los cuales deberán apegarse a lo estipulado en el artículo 195 del Código Territorial y Urbano. Los lotes individuales localizados en esta zona, sean aislados o formen parte de fraccionamientos, deberán tener una superficie mínima de 150 m², un frente mínimo de 8 metros, y las construcciones deberán remeterse mínimo 2 metros del paramento.

Artículo 60. Dada su proximidad con áreas de valor ambiental, así como el nacimiento y curso de arroyos permanentes, la proyección de viviendas o fraccionamientos en la Zona X deberá contemplar sus posibilidades de conexión a la red municipal de drenaje, para impedir a toda costa que se realicen descargas domiciliarias a los diversos arroyos cercanos.

Capítulo III. Disposiciones en materia de trámites y autorizaciones

Artículo 61. Todas las solicitudes de fraccionamientos habitacionales urbanos o fraccionamientos especiales en las áreas reguladas en esta zonificación tendrán que apegarse a lo estipulado en los artículos 169 a 192 y 283 a 286 del Código Territorial y Urbano, y demás disposiciones en la materia que resulten aplicables. Si el interesado desea que se evalúe la factibilidad de su proyecto de fraccionamiento antes de invertir en el desarrollo del mismo, deberá presentar





como mínimo los siguientes documentos, a partir de los cuales el Consejo Municipal de Ordenamiento Territorial Desarrollo Urbano podrá emitir una opinión de procedencia: 1) escritura con plano catastral del predio que se desea fraccionar, 2) recibo del pago del impuesto predial del año en curso, 3) certificado de libertad de gravamen, 4) constancia de compatibilidad urbanística municipal para terrenos menores a una hectárea o constancia de compatibilidad urbanística estatal para terrenos mayores a una hectárea, 5) plano del proyecto de fraccionamiento que contenga las calles con nombres y las manzanas y lotes con su numeración respectiva, así como la propuesta del área de donación, 6) plano topográfico en el que se señalen las curvas de nivel a cada metro y la dirección por la que corre el desagüe, y 7) se deberá realizar el trámite de Apeo y Deslinde o bien el Deslinde Catastral, y señalar en un plano general a mayor escala o en una fotografía aérea su ubicación con respecto a la mancha urbana y las vías de comunicación que conectan con el área urbanizada.

Artículo 62. La observancia de los lineamientos aquí plasmados será obligatoria para los propietarios o poseedores, públicos o privados, de los bienes inmuebles, independientemente del régimen legal que los regule.

Artículo 63. Todos los actos, contratos y convenios relativos a la propiedad, posesión, aprovechamiento o cualquier otra forma jurídica de tenencia de inmuebles, no podrán alterar los usos y destinos de áreas y predios establecidos en el presente reglamento, el cual deriva del *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Teúl de González Ortega, sus Declaratorias de Usos, Reservas y Destinos de Suelo y Carta Urbana 2016-2040* y otras declaratorias vigentes.

Artículo 64. La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en las áreas contempladas en este reglamento, deberá obtener, previo a la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de compatibilidad urbanística que le expidan las autoridades urbanas estatales o municipales, según sea el caso.

Artículo 65. Solamente se autorizarán los fraccionamientos, lotificaciones, desmembraciones, relotificaciones, subdivisiones, fusiones de áreas y predios urbanos o de terrenos rústicos, que cumplan con los requisitos, procedimientos y criterios que se señalan en el mismo Código, en el presente ordenamiento, y en las leyes, reglamentos, normas y demás disposiciones jurídicas aplicables en materia urbana.

Artículo 66. El Ayuntamiento no autorizará fraccionamientos, ni lotificaciones o relotificaciones cuyos lotes no cumplan con las características aquí estipuladas, ni subdivisiones o desmembraciones de predios en fracciones menores a las señaladas en este ordenamiento, de acuerdo a su caso y ubicación; en consecuencia, serán nulos de pleno derecho los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho sobre áreas y predios que contravengan las medidas del lote tipo en la zona, y los encargados de las oficinas del catastro y registro público de la propiedad negarán el trámite de inscripción relativo.

Artículo 67. En el caso de subdivisiones relativas a fracciones en que se hayan construido unidades arquitectónicas, con funcionamientos independientes, podrán autorizarse aquéllas a criterio del Ayuntamiento, siempre y cuando no se rebase la densidad de población permitida por la zona y las porciones resultantes cuenten con los servicios públicos respectivos sin perjuicio de la dotación y operación normal de los mismos al sector en que se ubiquen y que cumplan con la Ley y el Reglamento de Construcción y las normas técnicas aplicables para la construcción.

Artículo 68. Si la solvencia presupuestal así se lo permite, el Ayuntamiento podrá destinar recursos para la dotación y prestación de infraestructura, equipamiento y servicios a los grupos de viviendas ya establecidos al momento de publicación del Programa de Desarrollo Urbano Vigente (septiembre de 2016), con la finalidad de regularizar estos asentamientos



incorporándolos debidamente a la mancha urbana; pero se abstendrá de invertir en acciones de urbanización para predios y construcciones que, pasando por alto la normatividad vigente, establecieron o establezcan viviendas en zonas no aptas o carentes de urbanización. En estos casos, la dotación de infraestructura y servicios, así como de las obras necesarias para la conectividad con el centro de población, correrán a cargo del promotor.

Capítulo IV. De los medios de defensa

Artículo 69. Los actos y resoluciones emitidos por el Municipio de Teúl de González Ortega podrán ser impugnados de conformidad con lo establecido en la Ley de Justicia Administrativa del Estado de Zacatecas.

DELITOS CONTRA EL DESARROLLO URBANO

El siguiente apartado retoma el *título décimo sexto* del Código Territorial y Urbano vigente para el Estado de Zacatecas y sus Municipios (Artículos 464 a 467), en cuanto a los delitos contra el desarrollo urbano.

Comete el delito de fraude especial, el que engañando a alguno o aprovechándose del error en que este se halla, se haga ilícitamente de una cosa o alcance un lucro indebido para sí o para otro, siempre que:

- I. Por sí o por interpósita persona, cause perjuicio al fraccionar, transferir o prometer transferir la propiedad, la posesión o cualquier otro derecho sobre un terreno, vivienda, casa o local de un condominio o fraccionamiento, con o sin construcciones, sin contar con la previa autorización de las autoridades competentes, o
- II. Contando con la autorización de fraccionamiento o condominio, no satisfaga los requisitos señalados por el Ayuntamiento respectivo.

Al autor de este delito se le impondrán las sanciones previstas en el artículo 339 del Código Penal vigente en el Estado, atendiendo en cada caso, al valor de lo defraudado.

Se impondrán de uno a diez años de prisión y multa por el importe de veinte a cuatrocientas Unidades de Medida y Actualización diaria vigente, cuando un propietario por sí, o por interpósita persona, transmita bajo cualquier título en forma fraccionada sin contar con la autorización correspondiente de la o las autoridades competentes, la propiedad o sus derechos sobre la misma, respecto de inmuebles, pactando precios de contado o a plazos reales o simulados, o mediante contratos señalados como "preparatorios", "preliminares", "promesa", o cualquier otro innominado, cuando se reciba la totalidad o parte del precio, o se pacten abonos periódicos a éste y se haga entrega de la posesión del inmueble.

También serán sancionados:

- I. Quien, sin tener derecho de propiedad, efectúe los ilícitos previstos en el párrafo primero de este apartado, se le impondrán las mismas sanciones que establece dicho párrafo;
- II. Se impondrán de uno a tres años de prisión al que, a sabiendas, ordene cualquier tipo de publicidad ofreciendo lotes sobre predios de un fraccionamiento no autorizado, y
- III. Cuando al ofendido se le prive de la posesión, la reparación del daño consistirá, a su elección, en el pago del doble de las cantidades recibidas por el responsable, o el valor del inmueble con sus accesorios, según el avalúo bancario referido a la fecha en que sufrió la evicción.

En la misma responsabilidad incurrirá el o los representantes del propietario transmisor o sus agentes que intervengan en las operaciones a que se refiere el párrafo anterior, a sabiendas de que se carece de la autorización mencionada en el mismo.





Se aplicará de uno a diez años de prisión y destitución e inhabilitación para desempeñar cualquier empleo, cargo o comisión públicos, hasta por el mismo tiempo de la pena de prisión, al servidor público que participe o coopere en alguna forma en las siguientes conductas:

- I. Realice indebidamente el trámite o expida licencias de uso de suelo sin haberse cumplido los requisitos que exige la ley de la materia;
- II. Realice indebidamente el trámite o expida autorizaciones de división, licencias o permisos de uso de suelo sin tener la facultad legal para hacerlo;
- III. Modifique o permita se modifiquen los términos de una autorización, licencia o permiso sin cumplir con los requisitos que exige la ley en la materia, y
- IV. Faltó a la verdad en la supervisión de las obras de urbanización, infraestructura y equipamiento urbano autorizados.

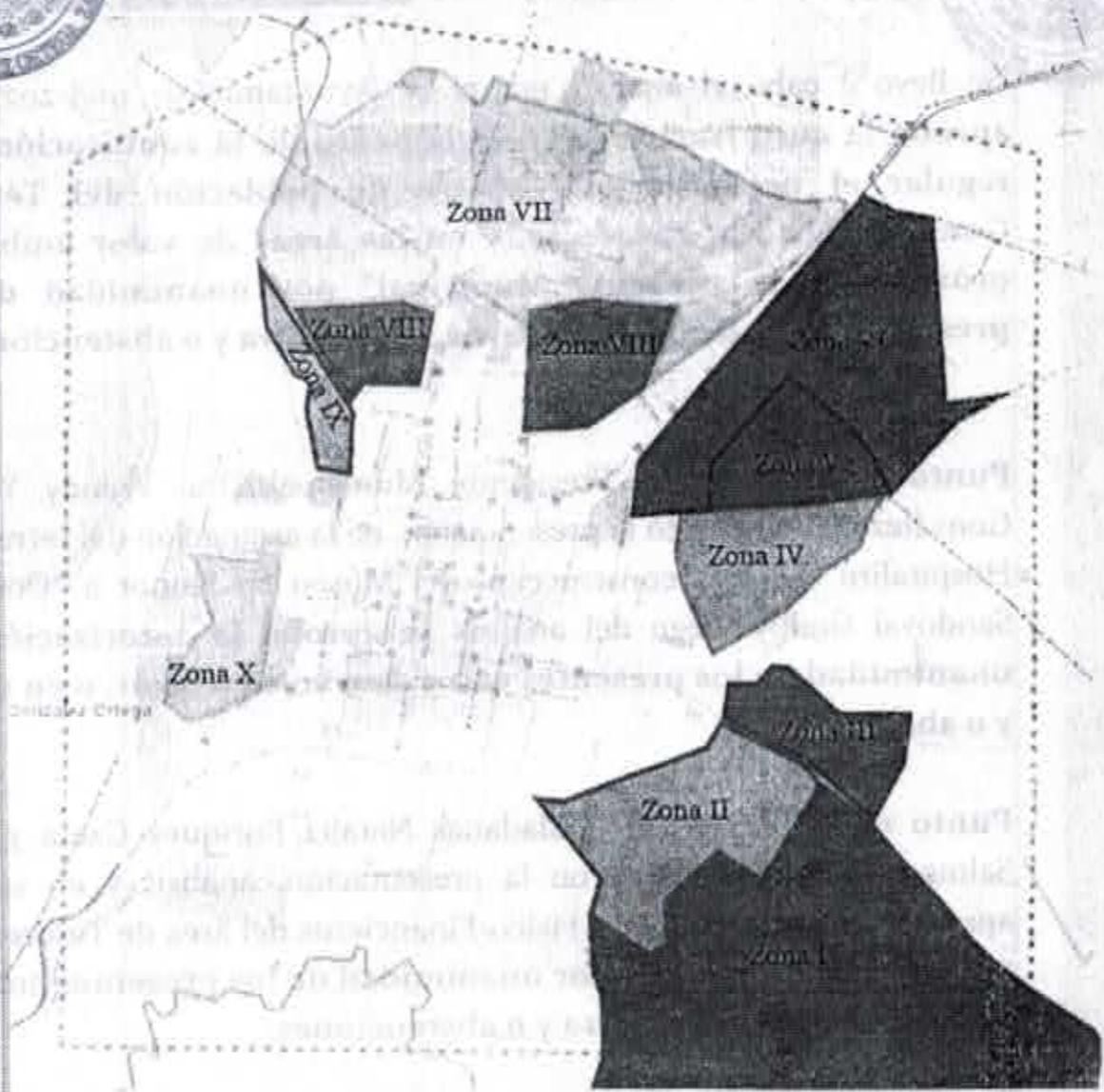
TRANSITORIOS

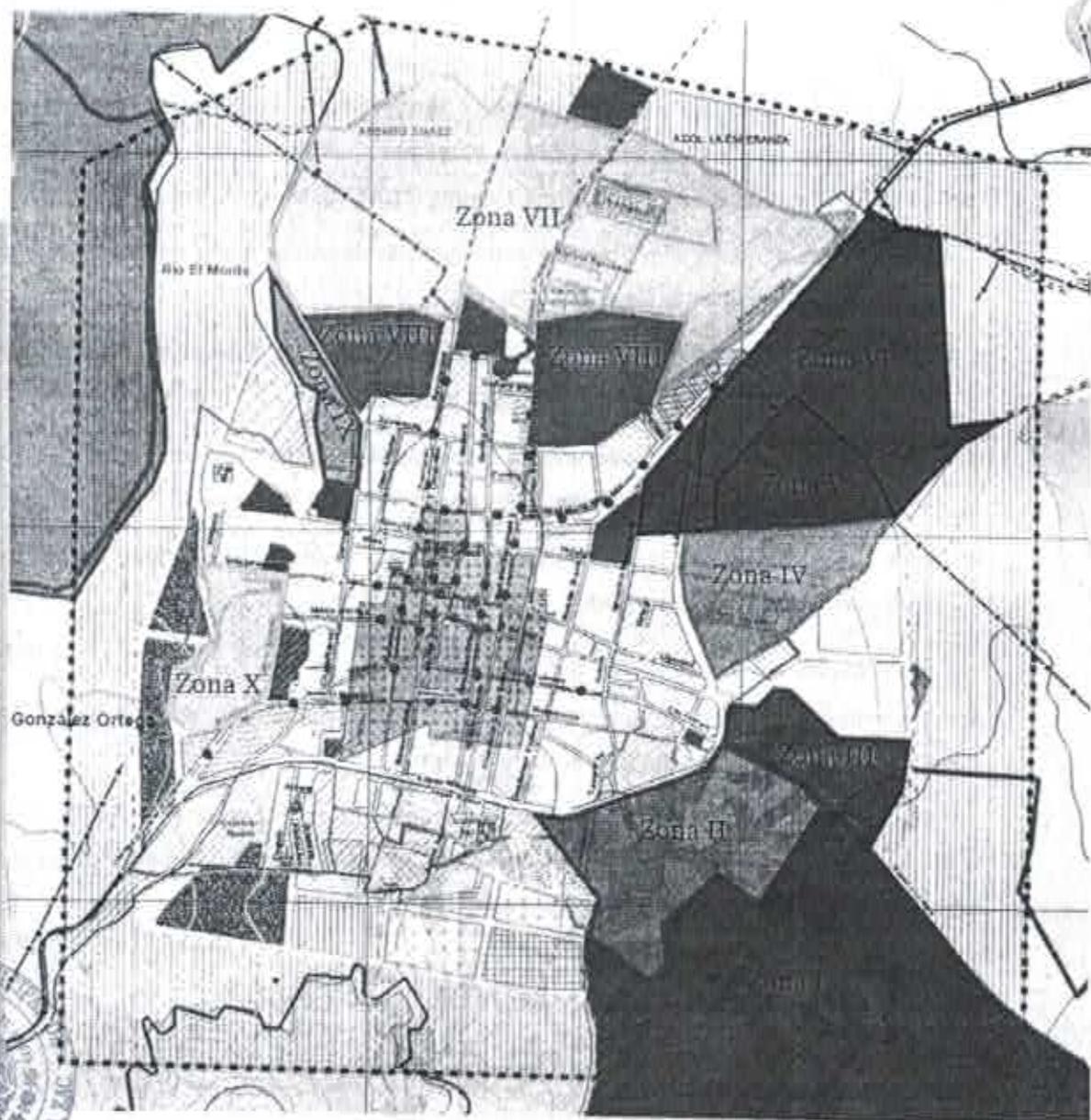
Artículo primero- El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

Artículo segundo- El presente Reglamento de Zonificación se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Teúl de González Ortega, y a partir de su inscripción quedan sin efecto las disposiciones que lo contravengan.

**"JUNTOS AVANZAMOS"
PRESIDENTA MUNICIPAL**

DRA. WENDY YAZMÍN GONZÁLEZ DÁVILA





Se llevó a cabo el análisis por el H. Ayuntamiento 2018-2021 y se aprobó la autorización del "Reglamento de la zonificación para regular el perímetro del centro de población del Téul de González Ortega, Zacatecas, y en las áreas de valor ambiental próximas a la cabecera Municipal" por unanimidad de los presentes con 9 de 9 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.

Punto número 9. La Presidente Municipal Dra. Wendy Yazmín González Dávila realizó la presentación, de la asignación del terreno "El Hospitalito" para la construcción del Museo en Honor a "Don Luis Sandoval Godoy luego del análisis se aprobó la autorización por unanimidad de los presentes con 9 de 9 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.

Punto número 10. Las Ciudadanas Natalia Enríquez Gaeta y Lucía Salmerón Saldaña realizaron la presentación, análisis y en su caso aprobación de los informes Físico-Financieros del área de Tesorería del mes de Julio, se aprueba por unanimidad de los presentes con 9 de 9 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.



Punto número 11. Asuntos Generales.

a) La Ciudadana Natalia Enríquez Gaeta realizó la presentación para el análisis y en su caso aprobación de la cancelación de activos y pasivos del área de Tesorería Municipal, luego del análisis se sometió a votación, siendo **aprobada por unanimidad de los presentes con 9 de 9 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.**

b) La Ciudadana Karla Lorena Torres González, encargada del área de Turismo, presentó el inventario del área correspondiente; para el análisis y en su caso aprobación, siendo **aprobado por unanimidad de los presentes con 9 de 9 votos a favor, 0 en contra y 0 abstenciones.**

c) La regidora M.C.D Norma Ávila Orozco, pregunta si, la sierra se adquirió para el Rastro Municipal, la Dra. Wendy Yazmín González Dávila Presidente Municipal comenta que de acuerdo a la presentación de los Informes Físico-financieros del área de Tesorería, no se ha reflejado el pago de la Sierra, razón por la que se confirma que la sierra aún no se encuentra en existencia en el Rastro Municipal.

También la M.C.D. Norma Ávila Orozco propone la sanitización de espacios públicos, la Dra. Wendy Yazmín González Dávila argumenta que lo más viable es promover las medidas de prevención de forma individual; y que se envió a los establecimientos la circular donde se informa que los eventos podrán realizarse con un aforo máximo de 50 personas y no está permitido la realización de eventos en espacios cerrados, además que el Gobierno Municipal sigue apoyando con las cargas de los tanques de oxígeno para que estén a la disponibilidad de quienes lo necesitan.

d) La Regidora Ciudadana Maribel Domínguez Contreras, pregunta sobre la deuda del SAT y el seguro social, por lo que la Dra. Wendy Yazmín González Dávila comenta que los pagos van al corriente, sin adeudos al SAT correspondientes a la administración 2018-2021, y de la administración 2016-2018; sólo quedará pendiente el pago del IMSS.

e) La regidora M.C. D. Norma Ávila Orozco solicita que se realice sanitización con la máquina de humo en los espacios de uso común de las escuelas; la Presidente Municipal comenta que se prestará el servicio a las escuelas que lo soliciten.

f) La Arqueóloga Blanca Briceida Quintero Landeros solicita el informe de la Semana Cultural del Hijo Ausente 2021, además pregunta si hay revisión de fincas que necesitan rehabilitación y si cuentan con el permiso, por lo que se sugiere que el área de obras Públicas vigile las obras en construcción.

g) La Presidente Municipal agenda fecha para el 3er. Informe de Gobierno.

Punto número 12. Clausura de la Sesión. La Presidenta Municipal procede a agotar el orden del día clausurando la **QUINCUAGÉSIMA NOVENA SESIÓN DE CABILDO, DE CARÁCTER ORDINARIA**, a las veintidós horas con cuarenta y un minutos, del día miércoles veinticinco de agosto del año dos mil veintiuno, para la debida constancia se levanta la presente acta firmando de conformidad los que en ella intervinieron- Dan Fe. -----

PRESIDENTA MUNICIPAL

[Firma]
DRA. WENDY YAZMIN GONZÁLEZ DÁVILA

SÍNDICO MUNICIPAL

[Firma]
INGENIERO DANIEL RIVAS MÉNDEZ

REGIDORAS y REGIDORES

[Firma]
LIC. NOHELÍ ALEJANDRA TORRES ESPINOZA

[Firma]
MÉDICO CIRUJANO DENTISTA NORMA ÁVILA OROZCO

Vicente Jaime Torres Rodriguez
CIUDADANO VICENTE JAIME TORRES RODRIGUEZ

[Firma]
CIUDADANA MARIBEL DOMÍNGUEZ CONTRERAS

ARQUEÓLOGA BLANCA BRICEIDA QUINTERO LANDEROS

LIC. CÉSAR GARCÍA GUZMÁN

CIUDADANO HÉCTOR AGUIRRE PÉREZ

