

Uso de Suelo

Introducción

El Distrito Federal, al ser la capital del país, ha visto su crecimiento afectado directamente, ya que se encuentra inmerso en la Zona Metropolitana del Valle de México. Es decir que forma parte de un fenómeno urbano por demás complejo, situación que obliga a controlar y orientar su crecimiento, específicamente en relación al uso del suelo, cuya importancia reside en que es el elemento fundamental, a partir del cual la ciudad se integra y se estructura.

Dentro de este marco, es necesario considerar todos los instrumentos tanto técnicos como jurídicos con que cuenta el Gobierno del Distrito Federal, en materia de planeación urbana para regular el uso del suelo, así como su intensidad y condicionantes, con lo que se pretende ordenar el desarrollo en términos urbanos de la Ciudad de México,

En este sentido Richard Rogers¹, plantea que tanto la arquitectura como la planificación urbana pueden evolucionar para aportar herramientas imprescindibles encaminadas a salvaguardar nuestro futuro, creando ciudades que produzcan entornos sostenibles y civilizadores, mostrando que el desarrollo de la ciudad no implica perder la armonía entre la humanidad y su medio.

El presente trabajo, tiene la finalidad de aportar los elementos básicos para comprender que es el uso de suelo, cual es su importancia para el desarrollo de la Ciudad de México, así como los instrumentos con que se cuenta para normar y controlar su desarrollo y las instancias que cuentan con atribuciones para su control, gestión y administración.

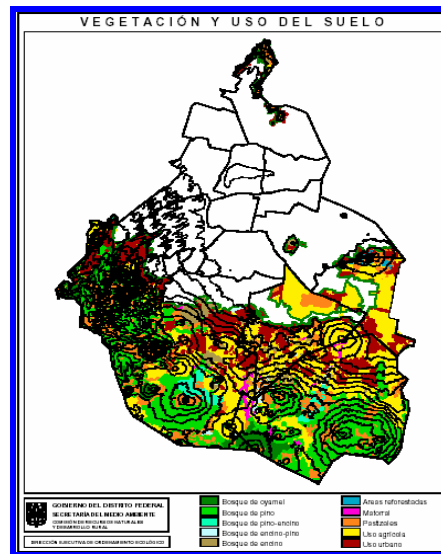
Marco Teórico Conceptual

A partir de las recomendaciones de las Naciones Unidas en su conferencia de Hábitat, a la tierra se le asigna una alta importancia para el desarrollo de la vida humana en tanto es el soporte fundamental para su permanencia y desarrollo, siendo éste el objetivo más importante de la política de asentamientos humanos². Es decir, al recurso suelo se le reconoce como un elemento imprescindible, que sustenta la formación social, política y económica de la sociedad.

El uso de suelo se refiere a la ocupación de una superficie determinada en función de su capacidad agrológica y por tanto de su potencial de desarrollo, se clasifica de acuerdo a su ubicación como urbano o rural, representa un elemento fundamental para el desarrollo de la ciudad y sus habitantes ya que es a partir de éstos que se conforma su estructura urbana y por tanto se define su funcionalidad.

¹ ROGERS, Richard y GUMUCHDJIAN, Philip, Ciudades para un pequeño planeta, Gustavo Gili, 2001, Barcelona, España.

² Organización de Naciones Unidas, Principios Generales, puntos 1 y 10, Vancouver, 1976, pp. 36-37.



La planificación urbana constituye una herramienta a través de la cual el Estado define el tipo de uso que tendrá el suelo dentro de la ciudad, asimismo determina los lineamientos para su utilización normando su aprovechamiento. Su asignación se da a partir de sus características físicas y funcionales que tienen en la estructura urbana, y tiene el objetivo de ocupar el espacio de manera ordenada y de acuerdo a su capacidad física (ocupación de zonas aptas para el desarrollo urbano), lo que finalmente se traduce en un crecimiento armónico de la ciudad.

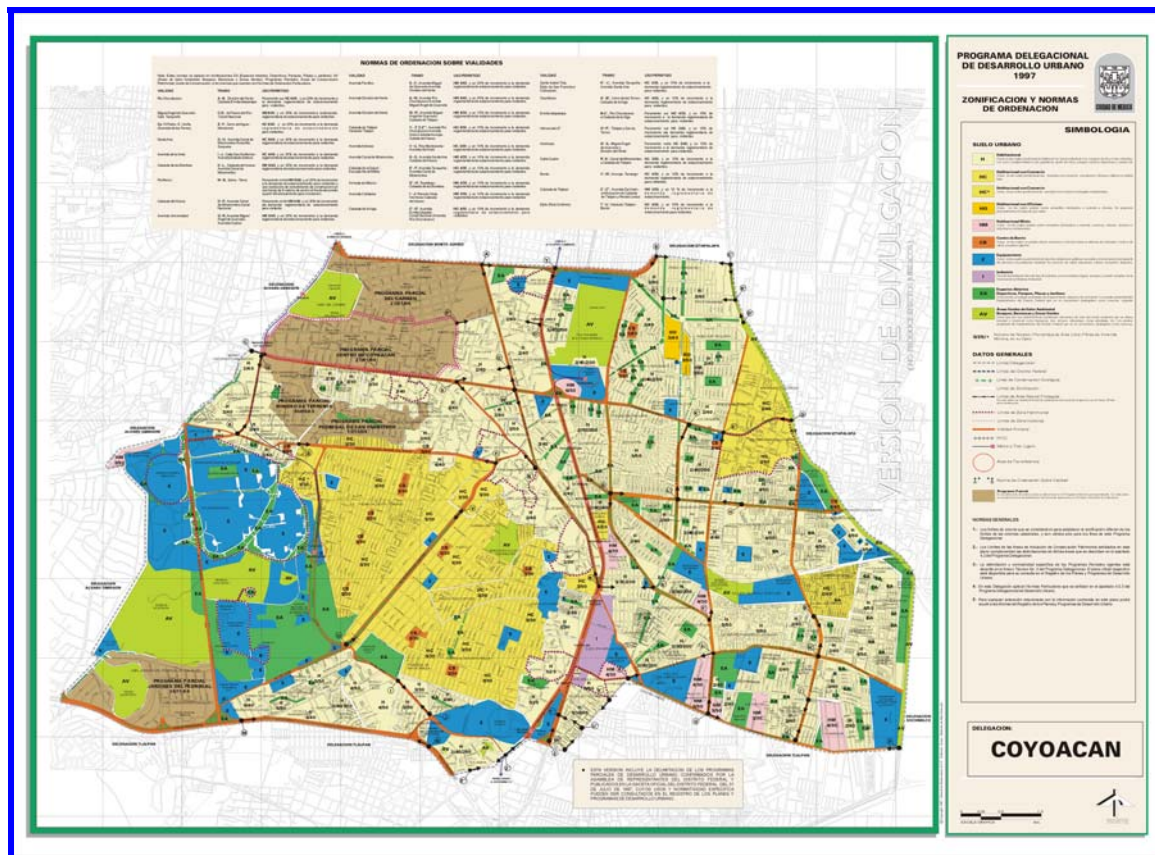
Esta herramienta se estructura a través de un sistema de planeación a nivel nacional, el cual establece los lineamientos generales que se deberán tomar en cuenta para la elaboración de los programas de desarrollo urbano, orientados a atender la problemática urbana que se presenta tanto a nivel nacional, como en las entidades federativas, los cuales deberán guardar congruencia y correspondencia entre si.

La base de éste sistema es el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, el cual forma un marco general que integra una propuesta estructural básica, del que se desprenden programas tanto estatales como municipales (locales) y parciales. Es importante aclarar que el proceso de planeación se encuentra conformado por diferentes niveles de planeación a los cuales corresponde determinado tipo de programa, de acuerdo a su escala de aplicación, estos programas se constituyen como instrumentos que orientan y regulan el uso de suelo tanto para el sector público como el privado.

Para el caso del Distrito Federal, la Ley de Desarrollo Urbano establece que la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del programa general, los programas delegacionales y los parciales, los cuales en conjunto son el instrumento rector de la planeación urbana. (Artículo 16)

El Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, establece en lo fundamental las zonas urbanas y de conservación ecológica y delinea la estructura

urbana, con sus centros, subcentros y corredores urbanos, los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano fijan para las dieciséis delegaciones políticas que componen el territorio del Distrito Federal los usos e intensidades de uso permitidos y prohibidos y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, se avocan a atender problemáticas muy específicas, que requiere un tratamiento más especializado.



Como parte de este tipo de programas y con la finalidad de permitir el uso racional y ordenado del suelo dentro de la ciudad, se han desarrollado algunos instrumentos básicos tales como la zonificación y las normas de ordenación complementarias, que permiten normar la utilización del suelo, como la clasificación y zonificación a través de los cuales se regula su uso y destinos³, determinando el tipo e intensidad de uso, los usos permitidos y prohibidos, alturas o niveles de construcción permitidos, áreas libres y restricciones específicas.

Zonificación del suelo⁴

³ De acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se define como los fines públicos a los que se prevea dedicar determinados predios propiedad del Distrito Federal. Artículo 7 fracción VI.

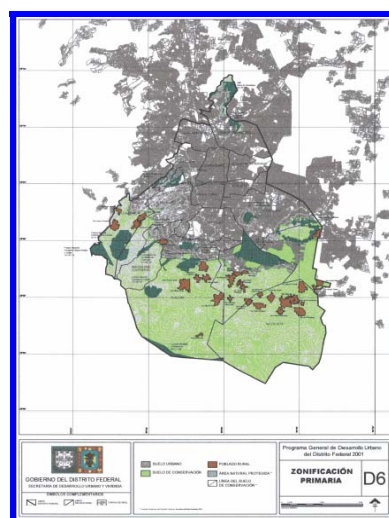
⁴ De acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, se define como zonificación, a la división del suelo urbano o de conservación en zonas, para asignar usos del suelo específicos o una mezcla de ellos, en relación a las características socioeconómicas y de funcionamiento de dichas zonas; constituyendo uno de los principales componentes del ordenamiento territorial. Artículo 7 fracción LI.

Al conformarse áreas homogéneas en la predeterminación de los usos del suelo, se desarrolló el concepto de zonificación, el cual se refiere al ordenamiento de los elementos y actividades urbanas o regionales por sectores parciales o zonas, en función de sus características similares y con el fin de lograr mayor eficacia en su utilización y funcionalidad dentro de la estructura urbana.

La zonificación constituye un instrumento importante para las tareas de planeación, e impone modalidades y limitaciones de utilización a la propiedad privada, en la medida en que se constituye en disposiciones obligatorias legalmente al derivarse de los programas de desarrollo urbano, y se expresa gráficamente a través de planos de usos de suelo y de la tabla de compatibilidades de uso, en la que se muestran los usos permitidos y prohibidos para un área en particular.

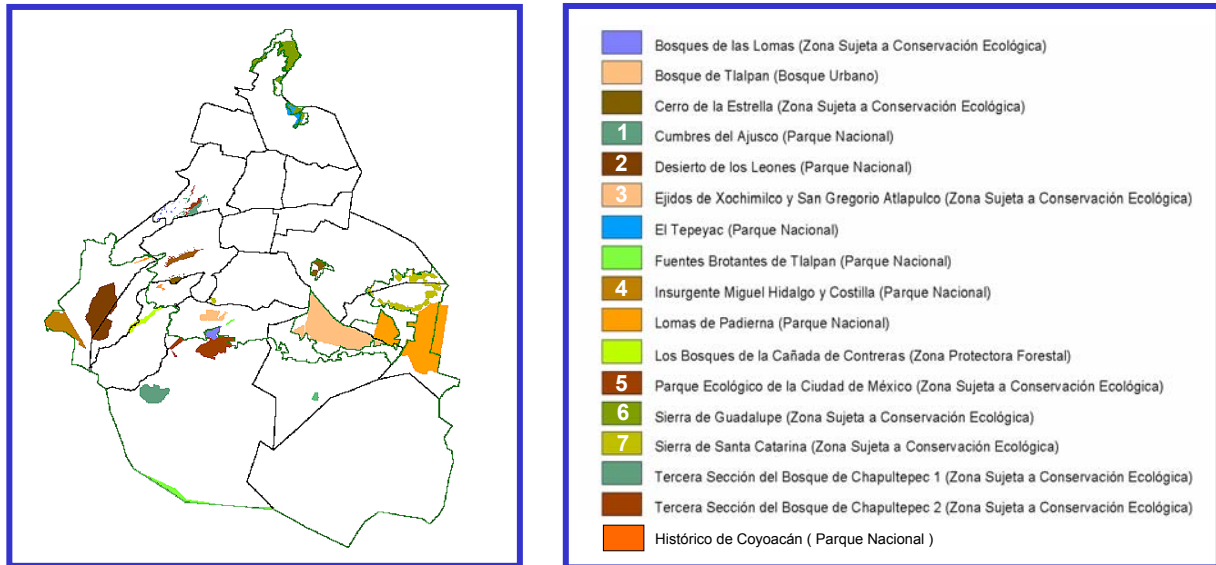
Es importante mencionar que antes de la promulgación de la Ley General de Asentamientos Humanos, se consideraba a la zonificación como “reglamentar el establecimiento de fábricas, comercios y en general el ejercicio de cualquier actividad en el Distrito Federal”⁵, posteriormente a 1976 es cuando la regulación del uso y la densidad del uso del suelo se transformó en el elemento central de la planeación urbana en el Distrito federal, a través de la zonificación sistematizada y codificada. Estableciendo la zona urbana y la de conservación ecológica, la estructura urbana, con sus centros, subcentros y corredores urbanos.

La zonificación se integra por la zonificación primaria y la zonificación secundaria, la primera se refiere a la división general de todo el territorio, de acuerdo a los tipos de uso, y la segunda a los usos específicos para cada zona de la ciudad. Para el Distrito Federal la zonificación primaria lo divide en suelo urbano y en suelo de conservación.



⁵ Rébora Togno Alberto, Marco jurídico instrumental, BASES PARA LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, TOMO I: ECONOMÍA Y SOCIEDAD EN LA METRÓPOLI. Ed. UAM, Unidad Xochimilco, 1999.

Como complemento a las especificaciones señaladas para el suelo de conservación en la zonificación, se cuentan con los decretos de parques nacionales y áreas naturales protegidas principalmente.



Normas Generales de Ordenación⁶

Las normas generales de ordenación son un complemento a la zonificación para regular la intensidad y el uso de suelo, a fin de alcanzar los objetivos planteados en la estrategia de desarrollo propuesta, éstas pueden ser normas de ordenación en áreas de actuación, normas de ordenación generales para el Distrito Federal y normas de ordenación particulares para cada delegación.

Las licencias de construcción, de uso de suelo y cualquier constancia o certificación que emita la autoridad, así como las disposiciones administrativas o reglamentarias quedan sujetas a las normas generales y particulares establecidas en los programas delegacionales de desarrollo urbano.

Control del uso del suelo

Por lo que respecta al control del aprovechamiento urbano de áreas y predios, tanto del gobierno como de particulares, se cuenta con la expedición de constancias de alineamiento y número oficial, certificados de zonificación (para usos del suelo permitidos, de uso del suelo específico y factibilidades, para uso de suelo específico y certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos), manifestación de construcción, licencia de construcción especial, así como licencias de fusión, subdivisiones, relotificaciones y fraccionamientos, por parte de la

⁶ La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en los artículos 19 fracción IV y 33 establece que las normas de ordenación formarán parte de los programas delegacionales y son parte del ordenamiento territorial.

autoridad competente, de acuerdo con lo establecido en los programas urbanos correspondientes.

A este respecto el Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano en su Título Quinto DE LOS CERTIFICADOS Y LICENCIAS, en los artículos del 125 al 135 y el Reglamento de Construcciones para El Distrito Federal en su Título Cuarto DE LAS MANIFESTACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL, establecen los términos, características y las autoridades competentes para su expedición.

Diagnóstico

La dinámica de crecimiento del Distrito Federal, ha impactado de manera importante al suelo, conformándose por tanto la Zona Metropolitana del Valle de México. Es a partir de 1970 en que se inicia su crecimiento de manera vertiginosa, llegándose a conurbar con los municipios más cercanos del Estado de México. Este crecimiento, ha impuesto una dinámica diferente a la establecida en los programas de desarrollo urbano, en donde la ciudad ha crecido de manera desordenada ocupando áreas que desde el punto de vista teórico no son susceptibles de ocuparse por usos urbanos y por tanto la zonificación es una referencia técnica, alterando y degradando el medio natural circundante. En importante destacar que la aplicación y definición de los usos del suelo a través de la zonificación, para el Distrito Federal se refiere exclusivamente a las zonas consideradas como urbanas, ya que no marcan lineamientos específicos para el suelo de conservación, ya que los programas de desarrollo urbano no integran la variable ambiental.

En este sentido es importante resaltar que el Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal (PGOEDF), es un instrumento de la política ambiental, definido por la Ley Ambiental del Distrito Federal, a través del cual se regula los usos del suelo y las actividades productivas en el suelo de conservación. Con base a lo cual el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal publicado el 31 de diciembre de 2003 (PGDUDF), señala que la zonificación que regirá el uso de suelo en el suelo de conservación, es la definida por el PGOEDF.



A continuación se presenta la problemática que presenta el uso del suelo en el Distrito Federal.

- El uso del suelo está supeditado a la zonificación y a las normas de ordenación, que se establecen en los programas de desarrollo urbano. Sin embargo éstos no son actualizados periódicamente, por lo que su aplicación se encuentra desfasada. Además de la proliferación de usos incompatibles legalizados, a través de derechos adquiridos⁷.
- Las propuestas urbanas no consideran la propiedad del suelo, como un factor de presión sobre la toma de decisiones en el proceso de elaboración de las propuestas urbanas, sino por el contrario se piensa al suelo como un recurso que posee atributos geográficos, geológicos, climáticos, funcionales, etc., pero se obvian sus condicionantes como un bien que tiene propietarios que reaccionan ante las acciones de planificación.
- La zonificación es demasiado rígida y se contrapone con el mercado inmobiliario, lo cual no permite ocupar predios que cuentan con todos los servicios, para un uso diferente al establecido, aún cuando sea compatible.
- La zonificación no considera los patrones de vida, costumbres y necesidades de la mayoría de la población, a manera de ejemplo se tiene la zona de Santa Fe, resultando por tanto disfuncional.
- Falta de complementariedad entre los programas de desarrollo urbano con los instrumentos de gestión ambiental (PGOEDF, Decretos de ANP's y autorizaciones de impacto ambiental), que se sobreponen y en ocasiones contradicen a los instrumentos tradicionales de la regulación urbana (zonificación y normas urbanas complementarias). Lo que finalmente se traduce en confusión e ineficiencia en la definición de los usos del suelo en áreas con valor ambiental.
- Se considera que los programas de desarrollo urbano son meramente regulatorios, es decir solo imponen restricciones al ejercicio de los derechos de propiedad, cuando las actividades urbanas afectan el interés público, sin tomar en cuenta que también tienen la función de orientar el crecimiento de la ciudad de manera ordenada y de gestionar el desarrollo urbano.

⁷ El reconocimiento de usos cuyo aprovechamiento se haya iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de los planes parciales de desarrollo urbano aprobados y publicados en el año de 1982, Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículo 22 fracción IV inciso a.

- No existe una coordinación interinstitucional para la elaboración de los programas de desarrollo urbano, razón por la cual la estrategia planteada no es congruente con los programas operativos anuales de las instancias involucradas. Por lo anterior la construcción de obra pública y la dotación de servicios no coinciden con lo señalado en los programas de desarrollo urbano.
- La generación de usos incompatibles principalmente en la vía pública como son los comercios ambulantes y su permanencia en el espacio urbano de la Ciudad de México, a pesar de la existencia de diversos programas de reordenación que tienen como objetivo su desaparición. Como parte integrante de ellos el “comerciante callejero” tiene la obligación de sujetarse a las disposiciones legales en materia de uso del suelo, ejemplo de esto es la aplicación del bando que prohibió el comercio callejero en la zona “A” del Centro Histórico; sin embargo, continúa ocupando calles importantes de éste.



Vivienda

Un elemento que se encuentra estrechamente ligado con el uso del suelo es la vivienda, la que establece desigualdades sociales en la ciudad, en relación principalmente a los niveles de ingresos, al acceso a los servicios públicos y al suelo mismo.

Para la mayoría de los habitantes de bajos ingresos de la ciudad de México, la diferencia entre sus ingresos y el precio de la tierra es cada vez mayor; entre 1980 y 1990, los precios se triplicaron. A fines de 1994 era difícil encontrar terrenos con acceso a servicios con un costo menor de 10,000 nuevos pesos, que sumaban más de treinta veces el salario mínimo mensual⁸.

La ausencia de una planeación integral que atienda las necesidades de todos los sectores de la población y la falta de mecanismos que permitan contar con el suelo necesario para

⁸ VILLAVICENCIO, Judith LA VIVIENDA EN EL DISTRITO FEDERAL: NECESIDAD DE CAMBIOS EN LA POLÍTICA HABITACIONAL ACTUAL, BASES PARA LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, TOMO II: ESTRUCTURA DE LA CIUDAD Y SU REGIÓN, UAM, Unidad Xochimilco, Ciudad De México, 1999.

atender las demandas de vivienda de interés social, ha limitado el papel del gobierno de la ciudad y ha circunscrito el acceso al suelo a la solvencia económica de los habitantes, lo cual deja fuera a los sectores de menores ingresos, del mercado inmobiliario privado y público, ya que no son sujetos de crédito por parte de las instituciones de vivienda públicas. Encontrando algunas alternativas fuera de la zona urbana e incluso de bienes inmuebles, generalmente dirigidas por partidos políticos y toleradas por las autoridades. Sin embargo una vez logrado la posesión del terreno, enfrentan dificultades para la obtención del certificado de zonificación respectivo y para la dotación de áreas de equipamiento colectivo.

Aunado a esto, las reformas al artículo 27 constitucional abren un periodo de compraventa de tierras ejidales y desatan la especulación masiva del suelo, lo que genera impactos negativos para el suelo de conservación, afectando la sustentabilidad de la Ciudad de México⁹. Estas modificaciones repercuten directamente en la introducción de suelos ejidales al mercado inmobiliario cambiándole por tanto su uso, por otra parte estos suelos están considerados como parte del suelo de conservación por los programas de desarrollo urbano.



Por otro lado, el encarecimiento del suelo de la zona centro de la Ciudad, así como la inexistencia de reservas territoriales, han originado que el crecimiento se base en una urbanización irregular, que además del tiempo que toma el proceso de regularización, consolida el crecimiento en lugares inadecuados para el desarrollo urbano, tales como barrancas o áreas con valor ambiental.

En los últimos años, la previsión urbana a futuro parece haber perdido terreno ante la oferta inmediata en el contexto de la promoción de inversiones inmobiliarias. Por lo que la planeación de la ocupación del suelo, se encuentra desfasada ante la falta de actualización de los programas delegacionales urbanos, los cuales tienen un rezago de por lo menos 5 años. Dentro de este contexto es importante resaltar que la definición de los usos de suelo por estos programas, son modificados a fin de adecuar los términos del mismo a las necesidades de los inversionistas, ejemplos de lo anterior se tienen en los desarrollos inmobiliarios que se están construyendo al surponiente del Distrito Federal. Surgen de esta manera megaproyectos que sólo evalúan impactos locales y donde la viabilidad de los proyectos se mide a través del estudio de mercado de las propias empresas inversionistas.

⁹ MOCTEZUMA Pedro y ANAYA Elizabeth, Gestión social, "BASES PARA LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO TOMO I: ECONOMÍA Y SOCIEDAD EN LA METRÓPOLI, Ed. UAM, Unidad Xochimilco, 1999.

Es aquí donde empieza a fracturarse la estructura urbana de la ciudad, en donde a manera de islas, se empiezan a conformar espacios urbanos desintegrados totalmente del resto de la ciudad.

La Ciudad de México en la actualidad se encuentra en un estadio transicional de una fase metropolitana con alta segregación, a una etapa con el surgimiento y consolidación de una corona regional metropolitana, insertándose muy desigualmente en el nuevo cuadro de integración internacional, en donde el Distrito Federal pierde población en relación con el crecimiento del área conurbada con el Estado de México. En este proceso, la transformación del uso de suelo incide mayormente sobre el despoblamiento, donde los usos habitacional e industrial se desplazan hacia el Estado de México y los comerciales y de servicios se concentran en el Distrito Federal.



Un problema grave radica en que el suelo para vivienda es un recurso cada vez más escaso y caro en el Distrito Federal por la inexistencia de reservas territoriales destinadas para uso habitacional, y ante la prioridad que el sector inmobiliario proporciona a los usos más rentables como son los de comercios y servicios hace mas compleja su disponibilidad para el desarrollo de viviendas.

Resultados de la gestión de la PAOT

Durante el año de 2003, la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial recibió un total de 60 denuncias relacionadas con el uso de suelo, las cuales representan el 12.30% del total de denuncias recibidas.

Las mencionadas denuncias se refieren principalmente con la invasión de áreas verdes, desarrollo de usos incompatibles como talleres mecánicos y bodegas, el establecimiento de

asentamientos irregulares y presuntas violaciones al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano.

Del total de las denuncias presentadas en la materia, se emitió la recomendación No. 04/2003, para revocar la licencia única de construcción, expedida por la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación de Atzacapotzalco para el predio ubicado en la calle Egipto No. 142, colonia Clavería, ya que se determinó que fue otorgada sin que se contara con la autorización de impacto ambiental vigente.

Marco jurídico

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (LDUDF), constituye el ordenamiento jurídico fundamental para regular tanto la elaboración de los programas de desarrollo urbano, como la clasificación y definición de los usos del suelo, tanto para suelo urbano como de conservación, establece además áreas de actuación y normas de ordenación a través de las cuales se norma el uso del suelo.

Dentro de este contexto es importante tomar en cuenta que la determinación de los usos, destinos y reservas del suelo, así como su clasificación y zonificación por parte de la LDUDF (artículo 6), considera que es inherente a la función social del derecho de propiedad.

Establece que son autoridades en materia de desarrollo urbano la Asamblea Legislativa, el Jefe de Gobierno, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y los Jefes Delegacionales del Distrito Federal (Artículo 8 fracciones I a IV).

De los cuales a la SEDUVI, de acuerdo con la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, le corresponde atender y desarrollar lo relativo a la reordenación y desarrollo urbano, así como la promoción inmobiliaria, confiriéndole la atribución de proponer, coordinar y ejecutar las políticas en materia de planeación, así como formular, coordinar y evaluar los programas urbanos y realizar los estudios necesarios para la aplicación de las leyes de Asentamientos Humanos y del Desarrollo urbano del Distrito Federal (artículo 24 fracción I). Es decir es la encargada de elaborar los programas de desarrollo urbano y por tanto de la definición de los usos permitidos y prohibidos para cada manzana que conforma la Ciudad de México.

A través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, y de acuerdo con lo que señala el Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal, además tiene la atribución de asesorar a los Órganos Político-Administrativos para la elaboración o actualización de sus programas delegacionales y parciales de desarrollo urbano y de proponer el cambio de uso de suelo y de aplicación de normas de ordenación en predios particulares, en suelo urbano dirigidos al comercio y servicios de bajo impacto urbano; a la

micro y pequeña empresa y a la vivienda de interés social, en los términos que señala la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (artículo 49 fracciones I, III y XV).

En cuanto a las delegaciones políticas, la Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal, en el artículo 37, señala que la Administración Pública del Distrito Federal contará con órganos político-administrativos desconcentrados en cada demarcación territorial, con autonomía funcional en acciones de gobierno, a los que genéricamente se les denominará Delegaciones del Distrito Federal y tendrán los nombres y circunscripciones que establecen los artículos 10 y 11 de la mencionada Ley.

A las que le confiere las atribuciones de expedir en coordinación con el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, las certificaciones de uso del suelo en los términos de las disposiciones jurídicas aplicables y de proponer las modificaciones al programa Delegacional y a los Programas Parciales de su demarcación territorial.

Hacia el interior de las delegaciones políticas, y de acuerdo al Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal (RIAPDF), la Dirección General Jurídica y de Gobierno (artículo 124 fracción V), es la encargada de realizar las visitas de verificación en cuanto al uso del suelo, con excepción de la delegación de Álvaro Obregón en donde esta función la tiene la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano (Acuerdo del Jefe Delegacional en Álvaro Obregón, por el que se delega en el Director General de Obras y Desarrollo Urbano la facultad de suscribir órdenes de visita de verificación, así como para emitir las resoluciones e imponer las sanciones y medidas de seguridad respectivas en materia de construcciones, edificaciones, anuncios, desarrollo urbano y uso del suelo, publicado el 15 de agosto de 2002 en la Gaceta Oficial del Distrito Federal).

Por su parte las Direcciones Generales de Obras y Desarrollo Urbano y/o su equivalente en cada delegación política, tiene la facultad de expedir en coordinación con el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano, las certificaciones del uso del suelo (artículo 126 fracción V).

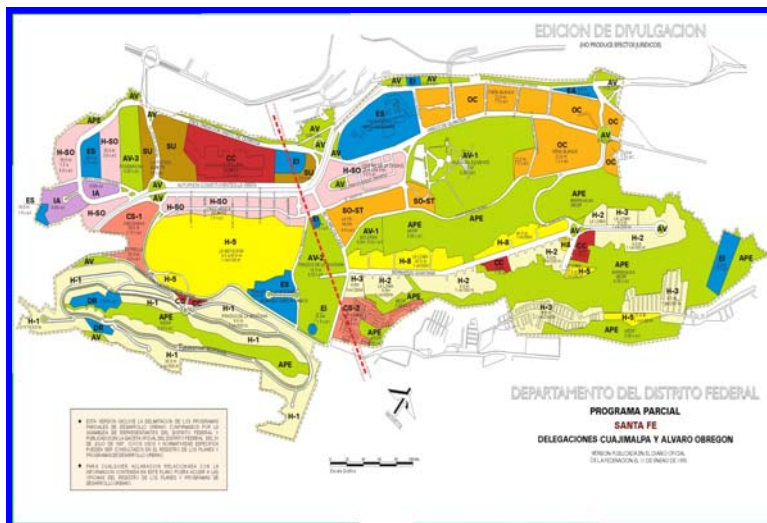
Es importante mencionar que tanto la Ley como el Reglamento Interior de la Administración Pública, del Distrito Federal no especifican dentro de las atribuciones de las Delegaciones Políticas en materia de uso del suelo, la responsabilidad directa que tienen de operar y vigilar el cumplimiento de la normatividad establecida en los programas de desarrollo urbano, sin embargo, en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y en su Reglamento se establece que las Delegaciones Políticas son las responsables tanto de elaborar como de operar los programas de desarrollo urbano.

Como parte del marco jurídico que regula el uso de suelo, de manera complementaria se cuenta con la Ley de Justicia Cívica, Ley Ambiental, Ley de Aguas, Ley de Obras Públicas, Ley de Participación Ciudadana, Ley de Planeación del Desarrollo, Ley de Propiedad en

Condominio de Inmuebles, Ley de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico, Ley de Transporte y Vialidad y Ley de Vivienda, todas del Distrito Federal.

Como ejercer sus derechos

- El uso del suelo permitido para cada predio, se encuentra señalado en el correspondiente programa delegacional de desarrollo urbano, por lo que la delegación política es la instancia adecuada para otorgar las autorizaciones para el desarrollo de cualquier tipo de uso. Cuando se detecte un uso de suelo diferente al del resto de la calle y/o colonia, es importante consultarlo con el área encargada dentro de la delegación. En general el área encargada es la Dirección General de Desarrollo Urbano.
- De ser posible puede consultar el programa delegacional de desarrollo urbano correspondiente, en el capítulo 4 ORDENAMIENTO TERRITORIAL, en el cual se encuentra tanto la zonificación como las normas de ordenación. En este sentido es importante señalar que existe una versión simplificada para difusión del programa delegacional de desarrollo urbano, así como de algunos programas parciales, en donde la zonificación se encuentra expresada gráficamente en un plano de la delegación, además de presentar una Tabla de Usos del Suelo, en la que se señalan los usos permitidos y prohibidos para cada delegación política.



- En caso de encontrar que el uso que esta buscando este prohibido, hágalo saber, a la delegación correspondiente, y solicitar una verificación al inmueble correspondiente, de ser posible por escrito, de esta forma la autoridad competente tendrá que responder de igual manera.

- Asimismo, Usted puede acudir a la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, a presentar su denuncia.

Otras Experiencias

A continuación se presenta un ejemplo de planeación participativa a través del cual se logró obtener un marco regulador nacional para la política urbana, sentando las bases para un nuevo paradigma jurídico-político para el uso del suelo y el control del desarrollo urbano, aplicándose los principios contenidos en la Agenda Hábitat, materializando las propuestas contenidas en las Campañas Globales de la Agencia Hábitat/Naciones Unidas: Urban Governance y Secure Tenure for the Urban Poor.

EL ESTATUTO DE LA CIUDAD

Nuevas herramientas para garantizar el derecho a la ciudad en Brasil

El programa de Naciones Unidas de Asentamientos Humanos (UN-Hábitat) está abocado a la promoción de políticas urbanas y de leyes de reforma urbana en todos los países del mundo como un instrumento para una mejor administración urbana. UN-Hábitat también tiene el compromiso de documentar y difundir en todo el mundo los ejemplos de reforma de la política y de las leyes urbanas que marcan importantes avances en cuanto a la equidad, eficiencia y transparencia de la participación ciudadana.

En virtud de lo cual presenta el “Estatuto de la Ciudad” en el Foro Urbano Mundial en Nairobi, celebrado del 29 de abril al 5 de mayo de 2002, considerándolo como un ejemplo entre los de “Mejores Políticas”.

Este “Estatuto de la Ciudad” se elaboró en Brasil bajo un esquema participativo, entre el gobierno federal, los gobiernos municipales y la sociedad, derivando en una progresiva consolidación de la legislación, a través de intensificar el control social sobre el desarrollo urbano y reafirmar la función social primaria sobre el espacio urbano y la propiedad.

Esta Ley presenta cuatro dimensiones fundamentales;

1. Consolida un nuevo marco conceptual jurídico-político para el derecho urbanístico, aportando elementos para la interpretación del principio constitucional de la función social de la ciudad y de la propiedad urbana.
2. Reglamenta y crea nuevos instrumentos para la construcción de un nuevo orden urbano por parte de los municipios.
3. Sugiere procesos para la gestión democrática de las ciudades.

4. Identifica estrategias e instrumentos de regularización de asentamientos informales en áreas públicas y privadas.

Conclusiones

Con la finalidad de que la zonificación del suelo, no sea un instrumento rígido, es necesario integrar las variables ambientales y sociales que permitan la definición de estrategias de desarrollo y aprovechamiento de los recursos naturales de la Ciudad de México, acorde con su entorno social.

Lo que permitirá orientar el crecimiento de la mancha urbana del Distrito Federal, hacía zonas aptas para ello, así como la utilización óptima de los servicios y equipamiento con que cuenta, además de conservar y aprovechar racionalmente los recursos naturales del suelo de conservación, en este sentido es necesario subrayar que los servicios ambientales que proporciona constituyen la base de la sustentabilidad de la Ciudad de México.

Ante esta situación, los programas de desarrollo urbano deben de elaborarse y utilizarse de acuerdo a como fueron concebidos, como instrumentos de planeación, ya que actualmente se utilizan como instrumentos meramente regulatorios, los cuales deben de aportar de manera integral la estrategia que permita controlar, normar y dirigir el uso del suelo que conforma el Distrito Federal en un futuro cercano, es decir la definición de lineamientos muy puntuales tanto para el suelo urbano como para el de conservación dentro de un horizonte de planeación a corto y mediano plazo.

Bibliografía

- EIBENSCHUTZ, Hartman, Coordinador, “BASES PARA LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, TOMO I: ECONOMÍA Y SOCIEDAD EN LA METRÓPOLI”, UAM, UNIDAD XOCHIMILCO, CIUDAD DE MÉXICO, 1999.
- EIBENSCHUTZ, Hartman, Coordinador “BASES PARA LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, TOMO II: ESTRUCTURA DE LA CIUDAD Y SU REGIÓN”, UAM, UNIDAD XOCHIMILCO, CIUDAD DE MÉXICO, 1999.
- MOCTEZUMA Pedro y ANAYA Elizabeth, Gestión social, “BASES PARA LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO TOMO I: ECONOMÍA Y SOCIEDAD EN LA METRÓPOLI, Ed. UAM, Unidad Xochimilco, 1999.
- Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
- Ley General de Asentamientos Humanos.
- Ley Orgánica de la Administración Pública del Distrito Federal.
- Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, publicado el 31 de diciembre de 2003.
- Programa General de Ordenamiento Ecológico del Distrito Federal.
- Rébora Togno Alberto, Marco jurídico instrumental, “BASES PARA LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO URBANO EN LA CIUDAD DE MÉXICO, TOMO I: ECONOMÍA Y SOCIEDAD EN LA METRÓPOLI”, UAM, UNIDAD XOCHIMILCO, CIUDAD DE MÉXICO, 1999.
- Reglamento Interior de la Administración Pública del Distrito Federal.
- ROGERS, Richard y GUMUCHDJIAN, Philip, “Ciudades para un pequeño planeta”, Gustavo Gili, 2001, Barcelona, España.
- Organización de Naciones Unidas, en su conferencia de Hábitat: "El mejoramiento de la calidad de vida de los seres humanos es el primero y más importante de los objetivos de toda política de asentamientos humanos"; Principios Generales, puntos 1 y 10; Vancouver, 1976, pp.36-37.