

Ley (LGAHOTDU)

ELEMENTOS DESTACADOS, O DE UTILIDAD PARA LA GESTIÓN TERRITORIAL METROPOLITANA

- Define causas de utilidad pública susceptibles de expropiación, mediante indemnización.
- Establece los convenios de coordinación para el ejercicio estatal de las atribuciones municipales y viceversa.
- Crea los consejos locales y municipales de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y metropolitanos, equivalentes a los Consejos de Desarrollo Urbano que contiene la legislación de Jalisco
- Introduce el concepto de **Ordenamiento Territorial de estrategia territorial, paralelo al Desarrollo Urbano**
- Establece la constitución de Zonas Metropolitanas o conurbadas interestatales conjunta y coordinadamente: gestión de las zonas metropolitanas o conurbaciones con 3 niveles de gobierno y consejo consultivo de desarrollo metropolitano
- Otorga 90 días a los Estados para que efectúen la congruencia de la legislación estatal con la federal.
- Clarifica algunas regulaciones de la Propiedad, en particular en las áreas consideradas como no urbanizables: “Las autoridades de las entidades federativas y de los municipales no autorizarán conjuntos urbanos o desarrollos habitacionales fuera de las áreas definidas como **urbanizables**” (art. 58).
- El artículo 58 y otros artículos se orientan a la restricción del crecimiento suburbano o disperso. El artículo 55 establece “Fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento **establecido en la legislación aplicable**”. El 57, en su tercer párrafo, indica: “Para acciones urbanísticas que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o para la subdivisión o parcelación de la tierra, las autoridades locales deberán asegurarse de que existe congruencia con las normas de Zonificación y planeación urbana vigentes, la viabilidad y factibilidad para brindar los servicios públicos y extender o ampliar las redes de agua, drenaje, energía, alumbrado público y el manejo de desechos sólidos de manera segura y sustentable, sin afectar los asentamientos colindantes, sin ocupar áreas de riesgo o no urbanizables y garantizando la suficiencia financiera para brindar los servicios públicos que se generen.”
- Clarifica, en mayor medida el alcance de los planes y sus disposiciones y pretende limitar el **ejercicio discrecional de la autoridad**: “No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes o programas de Desarrollo Urbano” (art. 113)
- Precisa (art. 56) para los promotores inmobiliarios **la obligatoriedad de ejecutar las obras viales y sistemas de Movilidad** necesarias para garantizar la conectividad entre la acción urbanística de que se trate y el centro de población más cercano en términos de transporte público, así como a la obtención de un dictamen de congruencia estatal.
- Introduce de forma muy general, el concepto de uso, aprovechamiento y custodia del espacio público (art. 57) y su necesidad de normas, afectaciones y destinos para construcción de infraestructura vial, equipamientos y otros servicios de carácter urbano y metropolitano de carácter público. En el mismo sentido, el artículo 75 mantiene que “El uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público se sujetará a lo siguiente: I. **Prevalecerá el interés general sobre el particular**; II. **Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute**; III. **Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas (...)** IV. **En el caso de los bienes de dominio público, éstos son inalienables**”.
- Exige **transparencia y rendición de cuentas** en la administración y otorgamiento de las autorizaciones, permisos y licencias de las acciones urbanísticas.
- Propone una política integral de suelo urbano y Reservas territoriales (art. 77).
- Establece **el derecho de Preferencia “preferentemente a la constitución de Espacio Público”** (art. 84). Este derecho puede ser un instrumento vital para la participación pública en el mercado de suelo y existe en la legislación mexicana desde hace muchos años, en particular en la urbana y en la agraria, sin que jamás haya sido puesto en práctica.
- Plantea que en las normas de urbanización y construcción **se evite la imposición de cajones de estacionamiento**
- Destina el breve capítulo cinco al desarrollo o los **“Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios”** para el aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles por “adquisición directa por vías de derecho público o privado”. Lo anterior, da pie a una serie de mecanismos fundamentales para el ordenamiento territorial.
- El capítulo sexto lo destina **al Reagrupamiento Parcelario, también de forma enunciativa** y abierta a regulaciones e instrumentos estatales y municipales para su puesta en práctica.

Ley (LGAHOTDU)

INDEFINICIONES, AMBIGÜEDADES Y CONTRADICCIONES

- El Art. 59, fracción IX indica que “I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y II. En las zonas que no se determinen de Conservación: a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.
- El inciso c de esa misma fracción y artículo dice a la letra: “se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad”. Agrega que los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios (lo cual se refiere tanto a usos mezclados, como al aumento de densidad).
- Otros temas ligados a procedimientos que merecen discusión son: a) la propuesta de aplicación de negativas fictas y
- b) la “suspensión y clausura de las obras en ejecución, que, en todo caso, deberán ser producto de **resolución judicial**” (artículo 60, fracción VII). Este último inciso limita la actuación de las autoridades locales en materia de inspección y vigilancia, al requerir una resolución judicial y no un acto administrativo, en caso de incumplimiento a la reglamentación local en materia de construcción o urbanización. Si esta limitación se aplicara, sería incompetente un Municipio para vigilar y atender las múltiples infracciones a la reglamentación, y trasladarían al poder judicial cuestiones de competencia municipal, con el respectivo debilitamiento de las capacidades de gestión local.

Código Urbano

- Incluir las nuevas figuras: reagrupamiento parcelario, Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios,
 - Necesidad del control de la actividad inmobiliaria ligada a la vivienda, la densificación urbana y la movilidad sustentable
 - Clarificar para Jalisco el art. 113. Sanciones a servidores públicos, limitar la discrecionalidad
 - Derogar el Art. 252
 - Eliminar la afirmativa ficta (Reglamentos municipales)
-
- Legislación local para el artículo 55 de la LGAHOTDU: “Fuera de los límites de un centro de población, que no cuente con un plan o programa de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial vigente, o proyectos en áreas rurales que requieran la construcción o introducción de obras de cabecera o de redes de infraestructura primaria, se requerirá la aprobación de la creación de un nuevo centro de población o la modificación previa del plan o programa municipal o de centro de población que corresponda, cumpliendo con el procedimiento establecido en la legislación aplicable”. Se propone derogar:
 - Artículo 252. Cuando un centro de población no cuente con un Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población que ordene y regule un área específica donde se pretendan realizar obras de urbanización o cuando dichas áreas se encuentren fuera de los límites de un centro de población, los interesados en su urbanización deberán proponer y tramitar la aprobación de un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que regule las acciones de crecimiento correspondientes.
 - Artículo 147, fracción III. La participación de los gobiernos municipales en la formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales por medio de los cuales se incorporen porciones de la reserva territorial a la expansión urbana y se regule su crecimiento.
-
- Definir responsabilidades de acciones de urbanización en lo relativo a las conexiones viales, de servicios y de infraestructura y drenaje pluvial. El artículo.259 del Código Urbano se refiere a “obras de urbanización”, sin aclarar sin incluye las conexiones a la infraestructura y vías existentes.
 - Atender el problema de las Ventas sin haber entregado las obras al municipio (en el caso de los fraccionamientos o condominios) y de las ventas sin haber recibido los certificados de habitabilidad (en el caso de las construcciones –en particular torres- en zonas urbanas consolidadas).
 - Planes parciales muy detallados, programas municipales y planes de centro de población muy limitados. Sección quinta VS. Sección sexta. Ejemplo, el art. 130 se refiere exclusivamente a planes parciales, cuando debería ampliarse la noción a planes y programas. Lo anterior es relevante en ciudades medias, que no cuentan con planes parciales.

ATENTAMENTE

Dr. Luis Felipe Siqueiros F.