



**UNIVERSIDAD AUTONOMA DEL  
ESTADO DE HIDALGO**

**INSTITUTO DE CIENCIAS SOCIALES Y  
HUMANIDADES**

**LICENCIATURA EN DERECHO**

**TESIS:**

***“LA SITUACIÓN DEL DERECHO URBANISTICO EN  
EL ESTADO DE HIDALGO”***

**CESAR TOVAR CAMARGO**

**ASESOR: LIC. OCTAVIANO CHÁVEZ BUSTOS**

**PACHUCA DE SOTO, HIDALGO. NOVIEMBRE 2010**

## DEDICATORIA

A la Gloria del Gran Arquitecto del Universo,  
Por permitirme apreciar, la verdadera luz de la vida.

A mis padres Cesar y Aida,  
mis hermanos Aida, Alejandro, Guillermina y mi familia  
Que siempre están, en el eterno orientándome.

Al amor de mi vida Guadalupe y a  
Mis hijos, Ximena, Constanza Regina y Cesar  
Por inspirarme a continuar persistentemente.

En especial a las personas, que me  
apoyaron en desplegar este cimientto  
para continuar construyendo el futuro.

## INDICE

	PAG.
<b>INTRODUCCION</b>	1
<b>CAPITULO I</b>	
<b>ANTECEDENTES HISTÓRICOS SOBRE EL URBANISMO</b>	5
I.1. En el Mundo	5
I.1.1. Mesopotamia	5
I.1.2. Egipto Antiguo	8
I.1.3. Roma	8
I.2 Los Filósofos y el urbanismo	9
I.2.1. Platón	9
I.2.2. San Agustín	10
I.2.3. Tomás Moro	11
I.2.4. Felipe II	11
I.2.5. Charles Edouard Janneret, "Le Corbusier"	12
I.3. Los tipos de ciudades	13
I.3.1. La ciudad clásica	13
I.3.2. La ciudad cristiana	14
I.3.3. La ciudad renacentista	15
I.3.4. La ciudad barroca	16
I.3.5. La ciudad neoclásica	17
I.4. Los congresos internacionales de arquitectura moderna (CIAM)	18
I.5. En México	19
I.5.1. La geografía urbana en México	19
I.5.2. Desarrollo de la ciudad de México	22
I.5.2.1. Época prehispánica	22
I.5.2.2. Época colonial	24
I.5.2.3. Siglo XIX	26
I.5.2.4. Siglo XX	29
I.5.3. El Estado de Hidalgo.	30

## **CAPITULO II**

<b>NOCIONES BÁSICAS DEL DERECHO URBANÍSTICO</b>	<b>34</b>
II.1. Significado de lo urbano en la ciencia del derecho	34
II.2. Conceptos de derecho urbanístico	37
II.3. Objeto y finalidad	38
II.4. Autonomía	38
II.5. Características	41
II.6. Relaciones con las demás ramas de la ciencia del derecho	43
II.7. Relaciones con otras disciplinas o ciencias auxiliares	44
II.8. Marco jurídico general en México	45
II.8.1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	46
II.8.2. Ley General de Asentamientos Humanos	48
II.8.3. Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	53
II.8.4. Ley Federal de Vivienda	55
II.8.5. Ley Orgánica de la Administración Pública Federal	57
II.8.6. Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica	58

## **CAPITULO III**

<b>IDENTIFICACIÓN DEL MARCO NORMATIVO DEL DERECHO URBANÍSTICO PARA HIDALGO Y COMENTARIOS</b>	<b>60</b>
III.1. Leyes Federales	61
III.2. Leyes Estatales	83
III.3. Códigos Estatales	112
III.4. Decretos Estatales	115

## **CAPITULO IV**

### **BREVE ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL DERECHO URBANÍSTICO, ENFOCADO AL ESTADO DE HIDALGO 127**

IV.1. El uso del suelo y su análisis jurídico	130
IV.2. La obligación constitucional de administrar por el gobierno los servicios públicos	134
IV.3. La percepción mediática del derecho urbanístico	138
IV.4. La convivencia del gobernado con la administración	140
IV.4.1. El interés público contra el interés privado	140
IV.4.2. Usos del suelo urbanísticamente detonantes	141
IV.4.3. Problemática en fraccionamientos	141
V.4.3.1. Reglamentación a fraccionamientos	142
IV.4.3.2. La municipalización de los fraccionamientos	142
IV.4.3.3. Problemática para el acta entrega-recepción	143
IV.5. De los asentamientos humanos irregulares	143
IV.5.1. Problemática jurídica	143
IV.5.2. Problemática técnica para la dotación de servicios públicos	144
IV.5.3. Problemática en materia de protección civil	145
IV.5.4. Problemática política	146
IV.6. De los límites territoriales	146
IV.6.1. De los límites históricos	147
IV.6.2. De los límites físicos	147
IV.6.3. De los límites administrativos	147
IV.6.3.1. Registros Públicos	148
IV.6.3.2. Documentos Privados	148
IV.6.4. De los límites políticos	149
IV.6.5. De las conurbaciones	149
IV. 7 Del catastro	150
IV. 7 1.Como herramienta estadística	150
IV7 .2 Como herramienta para la planeación	150

IV.7.3. Como herramienta jurídica	151
IV.7.4. Como herramienta fiscal	151
IV.8. De la Protección Civil	152
IV.9. De La Metropolización	153
<b>CONCLUSIONES</b>	154
<b>PROPUESTAS</b>	158
<b>BIBLIOGRAFIA</b>	160
<b>MEDIOS ELÉCTRONICOS</b>	163

## INTRODUCCIÓN

En el Estado de Hidalgo, existen diversas leyes que constituyen el Derecho Urbanístico, mismas que, carecen del alineamiento entre el quehacer legislativo, con el pendiente de que los ayuntamientos también lo reglamenten conforme a la realidad de cada municipio respetando sus tendencias regionales y sobretodo el socializar el tema entre los gobernados, la academia así como los promotores de la urbanización ,siendo estos motivos y la falta de interés por parte de los juristas, lo que ha limitado el analizar, aplicar y actualizar, el acervo jurídico necesario a fin de que, la población cuente con la certidumbre en los actos administrativos inherentes, conforme deben ser las facultades de la autoridad, debido a que esta problemática esta dejando en estado de indefensión a los actores del crecimiento en los asentamientos humanos y proyectos de gran envergadura que se esperan para el futuro desarrollo de la entidad.

Es por ello que la hipótesis será demostrar que, la evolución del urbanismo hasta nuestros días, ha obligado al desarrollo en los centros de población, provocando con ello que, su problemática social, este demandando un marco jurídico aplicable cuya finalidad sea armonizar los diversos intereses que se continúan gestando, derivado de los requerimientos para la gobernabilidad, conjuntamente con las pretensiones de los particulares; motivo por el cual se reviso el marco normativo que conforman las leyes federales; la legislación en Hidalgo, incluyendo códigos y decretos; analizando y comentando su vinculación con el tema que refiero en el presente trabajo; resultando que, la existencia del marco jurídico no ha logrado empatarse con la realidad que confrontan a los ciudadanos quienes tienen la demanda, humanamente comprensible, de incrementar su patrimonio; contra la obligación

gubernamental de ser los administradores públicos de los recursos limitados para prestar los servicios a los centros de población.

Lo plasmado sonaría que es demasiado extenso y pudiera percibirse carente de profundidad o quizá de actualidad, por la situación que se tiene en otros lugares, donde ya se aborda el tema pero, esta realidad es la que prevalece en Hidalgo; además que este planteamiento académico tendrá que ser génesis, para continuar abogando por la comunidad en este rumbo socialmente tan sensible.

En el capítulo uno referente a los antecedentes históricos del urbanismo, se muestra la evolución desde la ciudad sumeria de “UR”, misma que plasma la transformación social del

nómada hacia el sedentarismo, pasando por Egipto con el inicio del tejido urbano propiamente dicho; para encontrarnos con Roma y las necesidades imperiales, donde no requerían del consentimiento social, ni imaginaban la posibilidad de que existiera oposición alguna a las imposiciones imperiales; esto continuo su desarrollo a niveles filosóficos hasta que Charles Edouard Janneret, “Le Corbusier” emite su obra “La Carta de Atenas” donde exponen los principios del urbanismo, contextualizando que, esta materia es “la actividad política por excelencia, debido a que, concuerdan los principios contradictorios que rigen la personalidad humana: el individual con el colectivo”; a partir de esta teoría se presentan los tipos de ciudades clásicas, cristiana renacentista barroca, neoclásica derivando esta evolución urbana en los congresos internacionales de arquitectura de los cuales de manera general, se pretende retomar el *animus* de la Declaración de Vancouver sobre los Asentamientos Humanos (ONU 1976) donde se destaca primordialmente la garantía para el mejoramiento de la calidad de vida como el objeto mas importante de toda política de los asentamientos humanos debiendo dar prioridad a las necesidades de las personas en situación desfavorable; también se retoma la Declaración de Estambul sobre



Asentamientos Humanos (ONU 1996) donde deben diferenciarse la garantía de atención a las necesidades básicas de los humanos a fin de alcanzar su hábitat deseable; hasta la actualidad en el Estado de Hidalgo para poderlo contextualizar. Efectivamente los antecedentes históricos están enfocados en la arquitectura, en razón de que el Derecho Urbano como tal no apareció sino hasta el siglo XIX.

De igual manera, en nuestro país no fue sino hasta el año de 1974 donde las leyes comenzaron a regular la materia.

Refiriéndome al capítulo dos se presentan las nociones básicas del derecho urbanístico, su significado y los conceptos de distintos teóricos, el objeto con su finalidad además de la autonomía con que cuenta, sus características así como la relación que guarda con las demás ramas de la ciencia del derecho y con otras ciencias auxiliares con un marco jurídico general del derecho mexicano.

En este ambiente surgió la necesidad del capítulo tercero, debido a que las críticas al trabajo direccionaron para sustentar el que existen leyes que están legisladas de acuerdo a la problemática individual que refiere cada una, según el momento de su legislación pero, es imperioso concertarlas en beneficio de la ciudadanía. Se presentan ordenanzas federales, estatales y algunas municipales, que se localizaron; fue difícil consultarlas, debido a que se examinaron diversos bancos de datos desde los archivos del Honorable Congreso del Estado, el Periódico Oficial; el Archivo Histórico y algunos funcionarios públicos que tenían en recóndito resguardo ejemplares para utilizarlos solo como bibliografía de consulta ocasional, evidenciándose que falta la ley de vivienda y legislación en materia de particiones de la tierra, en sus diversas modalidades.

Lo descrito en los capítulos señalados, son parte de las causas de la problemática que se plantean en el capítulo cuarto, donde se muestra la inseguridad más sentida por la falta de encuadramiento legal a las situaciones urbanísticas, que cotidianamente se presentan tanto a los

gobernantes como a los gobernados. En este apartado se expresa la realidad jurídica para retomar las garantías individuales dentro del urbanismo, considerando este planteamiento en el “uso del suelo”, la problemática presente en los fraccionamientos y los asentamientos humanos irregulares, los límites territoriales; la falta de visión al catastro como una herramienta jurídica y a la protección civil como una problemática principalmente en los asentamientos humanos; todo esto con el diario devenir ha provocado que en los medios de comunicación y el sentir comunitario; se estén considerando que las acciones en esta materia son débiles y que están sobresaltando al tejido social.

También se interpreta que esta situación complicada se acentúa con el fenómeno de la metropolización, mismo que se consolidara con el crecimiento natural de la megalópolis del centro del país, mismo que deberá sustentarse legalmente por lo que, con la realidad actual se está forzando a que comencemos a revisar, estudiar desarrollar y aplicar el derecho urbanístico en Hidalgo.

La conclusión para este estudio es la necesidad de que el área académica incluya a esta problemática en los planes de estudio universitarios; por otro lado, en el ámbito legislativo es necesario que se armonicen las leyes de Catastro, de asentamientos humanos y desarrollo territorial, la de obra pública y la de coordinación para el desarrollo metropolitano, reconociendo que falta en Hidalgo una ley de vivienda, para estar preparados para vincular este andamiaje con la digitalización del registro público de la propiedad; así mismo, respondiendo al 115 Constitucional, que los municipios reglamenten su actuación en esta materia.

**"El derecho urbanístico tendrá que ser la materialización de la ideología de los abogados, para las ciudades en que merecen vivir."**

**César Tovar Camargo**

## **CAPITULO I**

### **ANTECEDENTES HISTÓRICOS SOBRE EL URBANISMO**

#### **I.1. EN EL MUNDO**

Considero importante comentar un poco acerca de la historia de Sumeria, ubicada en la baja Mesopotamia, toda vez que la palabra urbanismo toma su origen en relación a la ciudad de Ur; y sobre el Egipto antiguo dada la cercanía a esta ciudad y la relevancia de dichas civilizaciones en su época y aunque no se entendía a la ciudad como tal, las construcciones de una manera u otra tenían su razón.

##### **I.1.1 Mesopotamia<sup>1</sup>**

Mesopotamia, “país entre ríos”, Eufrates y Tigris, culturalmente, dicha región no esta limitada de manera tan precisa. Se desborda sobre todo el lado sudeste, por donde penetra profundamente el Irán actual. Al poniente, termina en el desierto sirioárabe, mientras que al Este, las mesetas iraníes constituyen su límite. País de aluvi3n, dotado de magnífica fertilidad, porque la tierra, generosa, no carece de sol ni de agua. No puede sorprender que los hombres hayan considerado este lugar como ideal para habitarlo y que se hayan instalado en él muy pronto, en el Norte primero y conforme las marismas cedieron, más al sur.

Ahora bien, debemos hacer una separación entre dos estadios: el primero, donde el hombre come lo que encuentra cuando todavía busca refugio en las cavernas y el otro, aquel donde el hombre produce su alimento. Este último, incluye refugios naturales para instalarse al aire libre. Se trata de la primer

---

<sup>1</sup> Pierre, Robín, “Enciclopedia de la Arquitectura” Tomo I, Edit. Argentina Aristides Quillet S.A. , Buenos Aires 1954, pág.75-78.

aldea, cuyo emplazamiento, el de Mullafat, al nordeste de Iraq, ha sido reconocido, en 1955 por R. Braidwood, como la más antigua aldea mesopotámica<sup>2</sup>

Durante el período convenientemente llamado *protohistoria*, el cual comenzó en los confines mismos de la prehistoria y el cual prosiguió durante dos mil años aproximadamente, en él, el hombre dió como prueba de su ingenio y de sus facultades creadoras, “la conquista del suelo”, logró domesticar animales. Los asentamientos se multiplicaron y desarrollaron. Así pues, a la aldea le sucedió la ciudad, es decir, el individuo, habiendo adquirido el sentido social, comprendió que existían más ventajas que inconvenientes en vivir más ligado a sus semejantes.

La civilización pues, se hallaba ya constituída. Desde los asentamientos de Muallafat-Yarmo, hasta el descubrimiento de la escritura, es decir, durante unos dos mil años, no se pudo hablar, pues, más que de *protohistoria*.

No solo la arqueología ha reconquistado dos mil años, sino que los ha presentado en su desarrollo, logrando precisar las diversas fases en el orden cronológico en que aparecieron.

Dicha reconquista, se ha producido mediante una nueva técnica, la de la “excavación profunda”. Desde las capas de la superficie se desciende hasta el “suelo virgen”, es decir, hasta el nivel que carece de huella alguna de actividad humana.

En ese entonces, el hombre adquiriría rápidamente conocimiento de su poder. El habitante de las cavernas, el nómada, había cedido sitio a un sedentario , entregado al cultivo, a la ganadería, que prefería más que la tienda, vivienda móvil, el abrigo fijo de una casa. Había nacido la primera arquitectura , con

---

2 Parrot, André, “Sumeria”, 4ª Ed. Madrid, España, 1969,395 págs.

características funcionales que causan asombro: plan armónico, distribución juiciosa.

A principios del IV milenio a.C., en la región de Obeid-Eridu, las observaciones hechas en varios yacimientos han revelado, en efecto, santuarios superpuestos<sup>3</sup>, donde por vez primera se puede hablar de una arquitectura sagrada, así como también se hallaron habitats o poblamientos.

Los sumerios realistas, iban a dedicarse a hacer del país en el que se habían instalado sólidamente un hogar cultural, al que todos sus vecinos acudirían en busca de inspiración.

Así pues, la arquitectura disfrutaría de desarrollos cada vez mas impresionantes. Como ejemplo encontramos a Uruk, con una riqueza y esplendor como ninguno, patria del héroe Guilgamés; quien construyó las ciudades amuralladas de Ur y Uruk. Las paredes eran de aproximadamente 20 pies de alto, envainado en bronce espeso, y 10 pies de ancho al margen, donde carretera y el tráfico a pie tenía su versión de la autopista que rodea las calles estrechas. Uruk (Uruk) era un pueblo Universitario donde los médicos del sacerdote soportaban entrenamiento formal. Ahí se encerraba el más completo conjunto de arquitectura sagrada existente hasta entonces.<sup>4</sup>

Ur "la tierra de siempre verano" rodeó un Ziggurat macizo, un tipo de pirámide del tipo distintivo a Sumeria.

---

<sup>3</sup> Parrot, André, Op.cit. nota 2, pág. 152

<sup>4</sup> ídem

### **I.1.2 EGIPTO ANTIGUO**

La ciudad de Ajetatón ofrece una oportunidad única para el estudio del urbanismo del Antiguo Egipto ya que su abandono no implicó la destrucción del tejido urbano.

El primer aspecto que nos interesa destacar, es la separación de las tierras destinadas a la producción agrícola, situadas a la orilla oeste del río donde la población no debió ser muy numerosa y la zona urbana en la orilla oriental, donde se desarrollaron los grandes edificios oficiales, palatinos y religiosos. Las tierras de cultivo eran suficientes para el abastecimiento de la ciudad, dato curioso ya que supone un calculo equilibrado entre los medios de producción y la población a sostener, asegurando de esta forma la independencia de la ciudad.

### **I.1.3. ROMA**

La ciudad no obedece a un trazado previo, fue creciendo de forma natural en torno a los principales edificios, construidos en un punto focal (ciudad central)<sup>5</sup>. La vía principal de la población era una larga avenida que comunicaba la "ciudad central" con la "ciudad del norte", donde se levantó un segundo Palacio Real de menores proporciones y de carácter fortificado<sup>6</sup>, posiblemente residencia habitual del emperador, en torno al palacio existía un grupo de casas destinadas a los altos funcionarios. En su extremo norte se hallaba un gran edificio administrativo junto con grandes almacenes que aseguraban el suministro de la ciudad norte.

Ahora bien, en cuanto a la antigua Roma la característica que mejor define a los romanos es su espíritu práctico. Por eso sus realizaciones arquitectónicas más notables son las obras públicas. En España aún hoy se conservan

---

<sup>5</sup> Pierre, Robin, Op.cit. nota 1 págs. 86 a 96

<sup>6</sup> Ídem

numerosas obras de este tipo. Cabe recordar que ya tan sólo el emperador Augusto mandó trazar más de 2000 km de carretera. Los principales caminos conducen a puertos enlazados con las rutas comerciales marítimas. Otras construcciones son los puentes y los acueductos. Entre los primeros sobresalen el de Alcándara y el de Mérida, este último uno de los mayores del mundo romano. Los acueductos, que aprovisionan de agua las ciudades, abundan sobre todo en la Tarraconense, destacando el de Les Ferreres en Tarragona, y el de Segovia , que se utilizará hasta principios del siglo XX.

## I.2. LOS FILOSOFOS Y EL URBANISMO

El arquitecto Domingo García Ramos, en su libro *Iniciación al Urbanismo*, considera como padres de esta disciplina científica en orden cronológico a los siguientes filósofos:

### I.2.1 PLATÓN

En su obra llamada “La República”, propone el estudio de lo justo y de lo injusto. Su objeto es demostrar la necesidad moral así para el Estado como para el individuo, de regir toda su conducta según la justicia, esto es, según la virtud, la idea del bien, principio del buen orden para las sociedades y para las almas, origen de la felicidad pública y privada.<sup>7</sup>

Dicha felicidad se va diseñando gradualmente, en un cuadro de la sociedad y las necesidades básicas de ésta, agregándosele el arte, belleza, placer, logrando un crecimiento donde la sociedad simple se multiplique.

La filosofía platónica, tiende a crear modelos ideales de las cosas, a intentarles dar una forma real en el mundo, tal como lo hace en *La República*, donde sólo se propuso descubrir el ideal del Estado, favoreciendo así a los medios que conducen a la mejoría de la raza humana<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> García Ramos, Domingo. “*Iniciación al Urbanismo*”, México, UNAM, 1961, pág. 63,64.

<sup>8</sup> , Gutiérrez Sáenz, Raúl. “*Historia de las Doctrinas*” Filosóficas. 17ª Ed. México DF. .Edit. Esfinge, 1986,pág. 49.

Con ello, a Platón, se le considera en primer lugar como padre de el urbanismo.

### I.2.2. SAN AGUSTÍN

En segundo plano, se encuentra a San Agustín Obispo de Hipona, con su obra *La Ciudad de Dios*, la cual tiene como origen la controversia entre cristianos y paganos sobre la caída del Imperio Romano y muestra que todos los grandes imperios han terminado debido a sus propios vicios.

*La Ciudad de Dios*, influye poderosamente en los cristianos, hasta el Renacimiento, época en que orientando el pensamiento hacia las antiguas ideas paganas, humaniza el criterio medieval de considerar el paso por la tierra únicamente como el camino para alcanzar la gloria eterna, consagrandose así al servicio de Dios en pensamiento, palabra y obra. Entendiendo dicho humanismo en cuatro palabras “saber vivir sin temor”.<sup>9</sup>

Así mismo, describe dos tipos de ciudades: *la terrestre*, la del mundo donde se llega hasta a “menospreciar” a Dios y *la celestial*, la ciudad de Dios hasta llegar al desprecio del si propio. Lo que caracteriza a ambas ciudades, es su distinta orientación a Dios. No basta el simple orden social y económico para que la sociedad reciba el nombre de la ciudad de Dios. Incluso ésta, puede gozar de una buena organización, ser capaz de grandes realizaciones, satisfacer las necesidades materiales de todos sus asociados, como pueden hacerlo las sociedades civiles actuales. Quedando así claro cuál ha de ser la elección que el hombre debe efectuar, como individuo y como sociedad, para obtener su salvación”.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> García Ramos, Op.cit. 7pág. 64.

<sup>10</sup> Ibid., págs.64,65



### **I.2.3. TOMÁS MORO**

Se hara una somera revisión de su obra filosófica titulada *Utopía*.

La palabra utopía, es un compuesto griego que significa “el país de ninguna parte”. En esta obra, se presentan y sugieren formas de aplicación en una república imaginaria con leyes o instituciones existentes en un pueblo ideal. No solo se deben crear instituciones ideales para los hombre sino también hombres ideales para sus instituciones. Así supone Tomás Moro la existencia de la propiedad individual, pues disfrutan de la común.

Quien conoce una ciudad de Utopía, las conoce todas por su gran semejanza entre unas y otras y conforme lo permite la naturaleza de cada lugar.

En Utopía, todo está organizado racionalmente de acuerdo con el interés público . Rara vez se edifican casa nuevas, pues los desperfectos que pudiesen surgir se reparan en seguida, asimismo, se previene los daños posibles; por lo que los edificios duran mucho tiempo y su cuidado no resulta expensivo.

Cada ciudad en Utopía, debe estar compuesta por 6,000 familias. En caso de que el número de pobladores exceda la capacidad prevista para la ciudad, el sobrante es enviado a ciudades menos favorecidas.

### **I.2.4. FELIPE II**

Por algunos llamado “*El Taciturno*”, la exclusión de este personaje en la historia del urbanismo, se debe al desconocimiento de las reales ordenanzas para la conquista y pacificación de los reinos, cuya observancia descuidada y con el tiempo olvidada, dio forma y organización efectiva a las ciudades fundadas por españoles en toda America.

La Cédula de Felipe II, llamada vulgarmente así, o bien la Real Ordenanza expedida por Felipe II en San Lorenzo del Escorial el 3 de mayo de 1576<sup>11</sup>, independientemente del carácter obligatorio que tuvo como ley, se mide por la supervivencia y agradable forma de vida que se observa en ciudades americanas menores, hasta donde la evolución mecanicista no ha destruido la magnífica estructura de barrios.

El ancho de las calles según reza el numeral 116 tiene valor en la actualidad en sitios donde no se demande una circulación interna de vehículos, proponiéndose que esta sea solo para peatones. Así mismo, en el artículo 118 importante resulta la formación de plazas menores, a cortas distancias, crea la autonomía de barrios.

Los artículos siguientes proponen orden, lo que ahora conocemos como “zonificar”, ya que señalan dónde y cómo habrán de levantarse a partir de la plaza, el templo, comercios, las casas reales, hospitales de acuerdo al tipo de pacientes que atiendan (de alto contagio o no). También previenen el comportamiento con la naturaleza, evitando hacerle más daño.

### **I.2.5 CHARLES EDOUARD JANNERET, “LE CORBUSIER”**

Tal vez el más celebre arquitecto urbanista del siglo XX, la más discutida y polémica de sus obras es “*La Carta de Atenas*” la cual constituye una exposición de principios de urbanismo no superada en la práctica hasta ahora. En realidad, existen pocas actividades tan políticas como las ligadas al urbanismo, es decir, al trabajo, ocio, vivienda, la circulación, a la organización entera de la colectividad.

En la carta, dice que la ciudad no es más que una parte del conjunto económico, social y político que constituye la religión. Yuxtapuestos a lo económico, social y político, los valores del orden psicológico y fisiológico ligados a la persona humana introducen en el debate preocupaciones de

---

<sup>11</sup> *Ibíd.*, pág 68.

orden individual y de orden colectivo<sup>12</sup>. La vida solamente se despliega en la medida en que concuerdan los dos principios contradictorios que rigen la personalidad humana: el individual y el colectivo.

Estas constantes psicológicas y biológicas experimentarán la influencia del medio, situación geográfica, económica y política. En primer lugar, la situación geográfica y topográfica la índole de los elementos, agua y tierra, la naturaleza, el suelo, el clima.

En segundo lugar, la situación económica. Los recursos de la región, contactos naturales o artificiales con el exterior y en tercer lugar, la situación política -sistema administrativo-.

Ciertas circunstancias particulares han determinado los caracteres de la ciudad a lo largo de la historia: la defensa militar, descubrimientos científicos, las sucesivas administraciones, el desarrollo progresivo de las comunicaciones y de los medios de transporte (rutas terrestres, fluviales o marítimas, ferrocarriles y rutas aéreas).

Las razones que presiden el desarrollo de las ciudades, están pues, sometidas a cambios continuos.

El advenimiento de la era del maquinismo ha provocado inmensas perturbaciones en el comportamiento de los hombres, en su distribución sobre la tierra y en sus actividades mismas; movimiento irrefrendo de concentración en las ciudades al amparo de las velocidades mecánicas; evolución brutal y universal sin precedentes en la historia. El caos ha hecho entrada en las ciudades.

### **I.3. LOS TIPOS DE CIUDADES**

#### **I.3.1 LA CIUDAD CLÁSICA**

La fundación de la colonia griega, aún antes de Pericles, era ya un hecho que adquiría formalismo y a la vez formalidad, pues reunidos los informes de viajeros y traficantes previa consulta con pitonisas y agoreros, en fecha

---

<sup>12</sup> Le Corbusier, "Principios de Urbanismo", 2ª Ed., Barcelona, Ariel Quincenal, 1973, pág. 25

propicia se hacían a la mar los colonizadores, llevando el fuego sagrado y los dioses; la elección previa del terreno sobre el cual se asentaría la nueva colonia, precisaba de puerto de abrigo para las embarcaciones, próximo al montículo sobre el cual se construiría la acrópolis. El trazo al centro, destinado a la plaza pública: el ágora, en torno a la cual se edificarían el palacio, templos, gimnasio y lugares de mercados. Como ejemplo podemos señalar a las colonias griegas de Selinote y Priene; Babilonia, Pekín, Teotihuacan, Pompeya y Roma bajo el Imperio de Aurelio<sup>13</sup>

### **I.3.2 LA CIUDAD CRISTIANA**

El trazo durante la edad media en Europa, corresponde a dos ideas sociales distintas: el feudo y el burgo.

El feudo con su ciudad amurallada, esta constituido sobre la base de un señor feudal, dueño de la tierra, quien concede a sus siervos el labrado recibiendo por ello una participación, la mayor sobre la cosecha, obligándose en cambio, a defenderlos por medio de tropas mercenarias, de la rapiña de los nómadas o de la de los feudos contiguos. La historia de la época, tipificada en Francia, no es si no la lucha entre los feudales que van aumentando sus tierras a medida <sup>14</sup>que disminuyen en número, hasta quedar finalmente uno solo Luis XIV, el Rey Sol, momento histórico del absolutismo.

El feudo amurallado, contiene al centro el castillo y frente a éste, interiormente a la segunda muralla, la plaza de armas, frecuentemente la única dentro del poblado que tenga dimensiones apropiadas al nombre, pues las que se dejan frente al templo o catedral, por su dimensión apenas si es una ampliación de la calle.

Carcassone, representa un meritorio ejemplo de una ciudad medieval construida en torno al Palacio del Señor. La irregularidad del trazo se

---

<sup>13</sup> García Ramos, Op.cit. nota 7, págs. 42 a 47.

<sup>14</sup> *Ibíd.*, págs. 48 a 50.

exagera con los pequeños salientes de las construcciones y no se descubre la razón de tamaña irregularidad.

El burgo, contemporáneo al feudo, tiene otra organización social, se trata de una comunidad de hombres libres, unidos en gremios de artesanos que ocupan calles y barrios dedicados a una misma actividad. El agrupamiento se hace en torno al monasterio o catedral. La defensa de la ciudad corre por cuenta de los vecinos pero en general estas ciudades libres, de artesanos, más que agricultores, se mantienen alejadas de las luchas militares, no así de las competencias comerciales.

Un caso especial de la ciudad cristiana comercial, lo constituye Venecia por su situación geográfica y localización fluvial tan particulares en el lugar y época.

De origen semejante es la ciudad de Brujas, cruzada por canales, ejemplo de ciudad artesanal para la que la industrialización fue la retención en su evolución.

### **I.3.3 LA CIUDAD RENACENTISTA**

El renacimiento con su forma ostentosa de vida provoca cambios en el aspecto urbano que influirán en los siglos siguientes de manera aguda; al mismo tiempo el arte de la guerra con el uso de la pólvora sufre una evolución que precisa ahora los trazos rectos para el disparo de armas de fuego de mayor alcance, desde luego, que las ballestas.<sup>15</sup> El mayor número de hombres libres y su accesibilidad a los centros de estudio y universidades, dan nueva forma y aspecto a la ciudad medieval de calles angostas y torcidas que se transforma dando paso a la solución que impone esa nueva vida.

La monumentalidad de las obras de arquitectura es sólo el reflejo de esa sociedad, pues las familias rivalizan en ostentar hacia la calle las fachadas d

---

<sup>15</sup> *Ibíd.*, pág. 51.

e sus grandes palacios, obra de los genios artistas de esa época y la callejuela no satisface ese afán, provocando la creación de ampliaciones y plazas desde las cuales se obtengan puntos de vista favorables a tales obras haciendo notable ese ilogismo pues la plaza se hace para el edificio, no este para aquélla.

Sin embargo, la multiplicación de dichos espacios abiertos resulta benéfico para la ciudad, como lo son las grandes áreas arboladas, que aunque privadas, darán a estas ciudades aspectos jardinados.

Por otro lado se buscará la calle recta originalmente para defensa, después con anchos hasta excesivos, servirán para los desfiles y carnavales, quedando como paseos y a sus lados grandes palacios, sirviendo de marco perspectivo a los fondos del paseo, ocupados por el palacio principal, la catedral o el monumento.

Esta transformación de costumbres y formas sobre la antigua ciudad medieval, se percibe claramente en las ciudades italianas y es demostrativa en la Vaticana cuyo conjunto de plaza y templo de San Pedro de Roma es la obra cumbre de esta época y muestra rara vez igualada de arte urbano.

La plaza de San Marcos de Venecia, levantada sobre más de doscientos islotes obligan a una articulación por puentes y una circulación por canales.

#### **I.3.4 LA CIUDAD BARROCA**

El paso siguiente, será esta ciudad, sujeta previamente a uno de sus dos propósitos: la fortificación de trazos geométricos como Palmanova, Neuf-Brisach, Saint Louis y la de habitación, residencia del monarca como Versailles y Karlsruhe.

Palmanova, ciudad próxima a Venecia, es un ejemplo del propósito posrenacentista de la ciudad bella, pero el aspecto total sólo puede ser actual en la era de la aviación, pues la visión a nivel de piso no permite verificar el acierto plástico. Se descuida por completo razones de orientación, de exposición a los vientos dominantes favorables y solamente sujetos a un capricho formal.<sup>16</sup>

Neuf- Brisach, ciudad fortificada y trazada por Vauban, ingeniero militar de Luis XIV, construida entre 1698 y 1699; así mismo Saint Louis, trazada por el mismo ingeniero, en la cual impresiona el desarrollo de las murallas comparado con el pequeño recinto urbano del cual destaca la gran plaza.

### **I.3.5 LA CIUDAD NEOCLÁSICA**

La reestructuración de las ciudades a la manera renacentista, con calles anchas, rectas, rematadas por monumentos, templos, palacios, ese exhibicionismo ya mencionado en San Pedro de Roma, se hace notable después en París y otras ciudades europeas. Notables son en ese sentido la ahora Plaza Vendome antes de Luis XIV, el Grande, obra de Mansart.

Semejante a esto, se realizaron el Royal Crescent y el Circus, en la ciudad de Bath en Inglaterra.

El propósito de regeneración es puramente de arte urbano aún cuando la magnificencia de los jardines hace de este un ejemplo extraordinario.

Versalles en el siglo XVIII. El momento del absolutismo, cuando el Rey puede decir: El Estado soy yo. Su importancia reside en la fastuosidad de su jardinería y parque como forma de vida de un monarca absoluto y su corte, cuya imitación en Europa y América se hará notable en los siglos XVIII y XIX.

17

---

<sup>16</sup> *Ibid.*, págs. 52 a 54.

<sup>17</sup> *Ibid.*, págs.54 a 57.

#### **I.4. LOS CONGRESOS INTERNACIONALES DE ARQUITECTURA MODERNA (CIAM)**

En el año de 1928, un grupo de arquitectos modernos, se reunió en Suiza. Tras haber examinado, según un programa elaborado en París, el problema que planteaba el arte de construir, afirmaron un punto de vista sólido y decidieron agruparse los arquitectos, para enfrentar los retos de su profesión y las tareas de esta. De este modo se fundaron los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna, siendo sus siglas: *CIAM*.

Los arquitectos firmantes, representantes de los grupos nacionales de arquitectos modernos, afirman su unidad de puntos de vista sobre las concepciones fundamentales de la arquitectura y sobre sus obligaciones profesionales. Insisten en particular sobre el hecho de que construir, es una actividad elemental del hombre, ligada intimamente a la evolución de la vida. Se han reunido con la intención de buscar la armonización de los elementos presentes en el mundo moderno y de volver a situar la arquitectura en su verdadero plano.

Opinan que el urbanismo es la ordenación de los lugares y de los locales diversos que deben abrigar el desarrollo de la vida material, sentimental y espiritual en todas sus manifestaciones, individuales y colectivas.

Las tres funciones fundamentales por cuya realización debe velar el urbanismo son: habitar, trabajar y recrearse. Siendo sus objetivos la ocupación del suelo, organización de la circulación y la legislación.

Tienen como finalidades: formular el problema arquitectónico contemporáneo; presentar la idea arquitectónica moderna, hacer penetrar



esta idea en los círculos técnicos, económicos y sociales; velar por la realización del problema de la arquitectura.

En sus congresos, se han preocupado por analizar temas como el estudio de la vivienda mínima; elaboración de la carta del Urbanismo (Atenas 1933); estudio del problema vivienda y esparcimiento; estudio del habitat humano, entre otros.

## **I.5. EN MÉXICO**

### **I.5.1 LA GEOGRAFÍA URBANA EN MÉXICO<sup>18</sup>**

Los objetos de la geografía son, tradicionalmente, objetos gigantes: montañas, paisajes, viajes intercontinentales, redes carreteras, toneladas de minerales, mares, cielos, planetas. En consecuencia, el tiempo en geografía no es siempre un tiempo de escala humana, sino de escala telúrica, geológica, astronómica. Si la primera reflexión de la geografía fue dedicada a la Tierra en el Cosmos, no extrañe que sus fechas significativas sean las eras geológicas.

En la Antigüedad, cuando la Geografía empezó a describir en los confines del ecumene comarcas, aldeas, pueblos y ciudades (pensemos en Herodoto), se ocupó tanto de las sociedades que las poblaban como de sus construcciones materiales en términos de su existencia histórica. Esto es, intentó determinar sus orígenes. La Geografía se ha interesado, desde siempre, en el devenir histórico del espacio habitado en períodos superiores a la temporalidad humana.

Sin embargo, a los ojos de un historiador, la Geografía se toma demasiadas licencias cuando intenta reducir a unas cuantas páginas una historia de varios siglos o bien, cuando intenta abarcar los vastos temas de toda una ciudad en esas mismas páginas.

---

<sup>18</sup> <http://www.tierramerica.net/ciudades/derecho.shtml>

Para el historiador actual, los temas situados en temporalidades tan amplias como las que acostumbra tratar la Geografía Urbana, no son comunes. Para el geógrafo en cambio, el estudio de, por ejemplo, la ciudad de México en un lapso de cinco siglos es, no sólo permisible sino deseable. Los procesos espaciales que analiza la Geografía sólo pueden ser vistos en lo que Fernand Braudel (un historiador que hizo mucha geografía) ha llamado la "larga duración". En periodos más cortos, los cambios estructurales no son visibles, no son evidentes las mutaciones espaciales ni la transformación morfológica y funcional de la urbe.

La aparición de las nuevas colonias de la ciudad de México en el siglo XIX, siguiendo con nuestro ejemplo, toma décadas en ser representada en los mapas. Lo mismo pasa con la urbanización de los barrios periféricos para los que no existen testigos presenciales que den cuenta puntual de ese profundo cambio estructural. Las ciudades viven más que sus habitantes. Las ciudades son entidades longevas y para estudiarlas hay que observarlas por siglos a través de las representaciones cartográficas, de las excavaciones arqueológicas y de los documentos que nos hablan de sus modificaciones.

Si de lo que se trata es de dar cuenta de las continuidades y rupturas en el orden espacial, entonces es posible hablar en pocas páginas de la ciudad de México durante cinco siglos y poner en evidencia los cambios que ha sufrido desde un enfoque geográfico, esto es, espacial.

Este enfoque espacial tiene varias virtudes. Veamos dos de ellas: la primera es que nos permite romper la periodización clásica de la historiografía oficial. Cuando hablamos de nuestra ciudad, solemos homologar sus etapas a las etapas de la historia política de México: así tenemos una ciudad colonial y una ciudad independiente que se subdivide en ciudad de la Reforma, ciudad del Porfiriato, ciudad de la Revolución, etc. Cuando mejor nos va, la

periodización no es política sino arquitectónica y entonces tenemos a la ciudad Barroca, la ciudad Neoclásica, la ciudad Ecléctica, etc. Pero al analizar el objeto urbano de acuerdo a su estructura, su forma y su función, descubrimos que las categorías política o arquitectónica pierden su sentido absoluto y pasan a convertirse en simples datos, en variables del análisis urbano.

Nos percatamos entonces, por ejemplo, que tras la Independencia, la ciudad no cambia: es la misma ciudad colonial. Tras la Revolución Mexicana, la ciudad sigue siendo concebida y construida con los valores del Porfiriato. Por el contrario, sus cambios estructurales aparecen en periodos de poca explosión política como el de Sebastián Lerdo de Tejada, en que la ciudad asume una estructura bipolar, o a mediados del Porfiriato cuando la ciudad rompe, para siempre, su dependencia del zócalo.

La segunda virtud que queremos resaltar del enfoque espacial, es la de permitirnos volver a pensar el papel que los "héroes" y los "villanos" han jugado en la historia patria. Si ordenar los espacios urbanos y planificar el funcionamiento de la ciudad es algo deseable, entonces los peores dictadores y autócratas de la historia de México han sido los mejores urbanistas. La estructura urbana parece dar cuenta del genio creativo de los "sangrientos" conquistadores y de los virreyes de la "leyenda negra". Asimismo nos permite apreciar las ideas de algunos funcionarios del vilipendiado Iturbide. También nos habla de la generosidad y celo con que el "siniestro" General Santa Ana impulsó la Academia de Bellas Artes; de los proyectos del "invasor" Maximiliano para embellecer la capital del Imperio y de la urbe sin par que creó el "dictador" Porfirio Díaz.

En esta relectura de los personajes "buenos" y "malos", aparece más su lado humano, su ambigüedad y sus contradicciones, pero también aparecen, desde luego, las contradicciones de la historiografía. De paso, esta

conclusión nos lleva a pensar si efectivamente la planeación urbana es algo deseable o si es puro desplante de poder de quienes se sienten Dios en las páginas del Génesis, el Dios creador, el Dios arquitecto.

Para la Geografía, la ciudad es uno de esos objetos gigantes que le atraen como tema de estudio, es una entidad que vive muchos años, siglos e incluso milenios. Como las gigantescas montañas, los extensos mares y los cuerpos celestes, las ciudades despiertan en el geógrafo reflexiones de orden profundamente humano que se expresan en términos de movimiento. ¿Cuál es nuestro origen? ¿Cuál es nuestro destino?

En la tradición occidental, desde la Antigüedad hasta el Renacimiento, la Tierra es un espejo del Cielo. Las coordenadas astronómicas nos permiten ubicar a los astros en el firmamento y las coordenadas geográficas a las ciudades sobre la superficie terrestre. El geógrafo navega por ese cosmos dual sin poder saciarse. En su tránsito se limita a hacer triangulaciones geodésicas, es decir formas geométricas... y mapas. La forma y dimensiones de los objetos le obsesionan. Cuando fue requerido para estudiar esas estrellas terrestres, esas ciudades, el geógrafo siguió obsesionado en las triangulaciones y formas que condicionan las funciones urbanas y siguió, y sigue, buscando respuesta a esas mismas preguntas.

## **I.5.2. DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MÉXICO<sup>19</sup>**

### **I.5.2.1 Época Prehispánica**

Las salas dedicadas a la época prehispánica muestran la forma de vida de los antiguos pobladores de lo que hoy es la ciudad de México; desde los primeros asentamientos durante el preclásico como Cuicuilco, Tlatilco, Tlapacoya, etc., así como la evolución de estas poblaciones durante el

---

<sup>19</sup> Vasconcelos, José, Breve Historia de México, 3ª publicación, México, D.F., Fernández Editores S.A., 1986, 335 págs.

período clásico y el mosaico cultural existente a la llegada de los Aztecas en el posclásico.

Gracias a los vestigios arqueológicos y a las fuentes como códices y escritos de algunos cronistas, podemos entender este período histórico de nuestra ciudad, es por ello que aquí se exhiben materiales arqueológicos de la vida cotidiana y uso ceremonial como: metates, cajetes, cuencos, malacates, urnas, esculturas, sahumeros, así como reproducciones de códices y mapas. Asimismo se exhiben maquetas tanto de la cuenca como de la traza de México-Tenochtitlán que nos ayudan a visualizar su estructura.

Los Aztecas fueron una de las muchas hordas chichimecas que migraron hacia la meso América prometedor. Después de un largo peregrinaje se establecieron en un islote dentro del señorío tepaneca de Azcapotzalco.

En un principio los mexicas fueron vasallos de éstos, pero con el tiempo hicieron alianzas políticas hasta lograr imponerse a Tezozomoc. México-Tenochtitlán encabezó una nueva triple alianza junto con Texcoco y Tacuba, la cual extendió su poderío desde la costa del Golfo hasta el Pacífico y rumbo al sur hasta el Soconusco.

Este crecimiento se llevó a cabo gracias a las guerras de expansión, obteniendo con ello tributos, además de asimilar la riqueza cultural de los pueblos sublevados.

Al dejar los mexicas de ser tributarios y llegar a ser los señores dominantes de la cuenca, la ciudad cobra gran auge, manifestando su poder en las artes como la arquitectura y la escultura.

La ciudad se conforma a partir de su centro religioso, donde se encuentran el Templo Mayor y hasta más de setenta templos dedicados a diversas deidades, todos ellos contruidos con acabados de madera y

prodigiosamente decorados con pinturas multicolores. De ahí parten cuatro monumentales calzadas que ordenan la ciudad en cuatro Nauhcampan o barrios. La ciudad se expandió ganándole terreno al lago que la rodeaba. Ella estaba cruzada por canales y se transitaba por medio de canoas, tenía un acueducto el cual les surtía de agua potable desde Chapultepec. Su sistema de cultivo estaba constituido principalmente por chinampas, las cuales permitieron una buena producción agrícola.

México-Tenochtitlán se convirtió en un importante centro de comercio, con abundancia de productos de diversas regiones. Ahí se concentraban recintos religiosos, así como centros educativos que albergaban a artistas, sabios y sacerdotes.

Esta etapa de la historia de México concluye con la caída del imperio de Moctezuma Xocoyotzin ante los conquistadores españoles aliados a enemigos indígenas del imperio mexicana.

### **I.5.2.2.Época Colonial.**

En esta etapa se explica el primer periodo de la colonización española, en donde se incluyen sucesos como: la fundación de la ciudad, su forma y diseño y el reparto de solares entre los conquistadores<sup>20</sup>. En la segunda etapa de este periodo se exponen las características más notables de la ciudad una vez que ésta consigue su consolidación entre los siglos XVII y XVIII.

A la llegada de los españoles México-Tenochtitlán era una isla; los españoles con hábitos, costumbres y técnicas diametralmente diferentes tuvieron muchas dificultades para adaptarse al carácter lacustre de la ciudad. Entonces los españoles emprendieron la sistemática desecación del lago. Sin

---

<sup>20</sup> Sociedad de Arquitectos Mexicanos, Colegio Nacional de Arquitectos, "4000 Años de Arquitectura Mexicana", Libreros Mexicanos Unidos, México 1956, págs. 85,86.

embargo, todavía por mucho tiempo después de su llegada seguían existiendo algunos canales que la cruzaban y que servían para el transporte de los productos del campo que la abastecían.

La ciudad alcanza hacia finales del siglo XVIII su máximo tamaño. Con 150 mil habitantes era una de las más grandes del continente americano. Conserva su diseño original: sus calles trazadas en forma de tablero de ajedrez o damero con un centro delimitado con una plaza, rodeada ésta por los edificios donde se asentaron las principales instituciones que gobernaban a la ciudad y al conjunto del territorio Novo hispano: el patio virreinal, la catedral, el cabildo y el Parián. A la distancia, la ciudad era una urbe baja y bien trazada sobresaliendo por su tamaño y forma las cúpulas y campanarios de sus numerosas iglesias y conventos.

La ciudad de México, además de constituirse en el más importante centro de la vida política, social y económica de la Nueva España, fue un núcleo fundamental de transmisión y creación cultural. Paulatinamente, a lo largo del periodo colonial se promueven muy diversas actividades artísticas, tales como: arquitectura, escultura y pintura. Asimismo, la poesía, el teatro y las actividades científicas como la geografía y cartografía adquieren un fuerte impulso.

En la segunda mitad del siglo XVIII la ciudad sufrió el impacto de las ideas reformadoras de la ilustración. La ciudad de México fue pieza clave de estos intentos modernizadores. Se propusieron entonces nuevas disposiciones que promovían la limpieza, el empedrado y la iluminación de sus calles más céntricas, además de impulsar la reorganización de la policía y la introducción de un nuevo estilo arquitectónico: el neoclásico, que hará que cambien las fachadas y edificios de estilo barroco.

### I.5.2.3. Siglo XIX.

Con la independencia se da la desaparición formal de un régimen social y jurídico establecido por diferencias étnicas.<sup>21</sup> La lucha de los liberales en contra de la iglesia tuvo consecuencias directas y notables para la ciudad. La iglesia, hasta la desamortización de sus bienes a mediados del siglo XIX, fue propietaria de cerca de la mitad del suelo urbano; de este modo, monopolizaba virtualmente el mercado de tierras. Con el triunfo liberal las vastas propiedades urbanas de la iglesia pasaron a manos privadas y públicas.

Entonces la vida urbana sufrió cambios significativos que se manifestaron tanto en su expansión como en su estructura interna: se destruyeron conventos, se vendieron terrenos eclesiásticos, se abrieron calles y avenidas, el uso de edificios con fines religiosos se cambió por bibliotecas y colegios y se empezaron a construir cementerios fuera de la jurisdicción territorial de la iglesia, tal fue el caso del panteón de los Hombres Ilustres en San Fernando, y de los panteones inglés, francés y americano.

Con la separación entre el poder religioso y el civil se sometió a la sociedad a un proceso de laicización. Así, desaparecieron del paisaje urbano muchas de las referencias cotidianas de sus habitantes como las imágenes religiosas en los nichos de las casonas.<sup>22</sup>

En cambio, el uso de signos nacionales abundó en la ciudad, especialmente el escudo nacional. Paralelamente, emergieron nuevos hábitos ciudadanos, promovidos por la élite en su afán de diferenciación respecto al pasado y a su interés por imitar modas especialmente europeas. El teatro se consolidó como el lugar de reunión por excelencia de la aristocracia, construyéndose los teatros Iturbide y Nacional. Se abrieron varios cafés: El Cazador, el de las

---

<sup>21</sup> *Ibid.*, pág. 111

<sup>22</sup> *Op.cit.* nota 18



Escalerillas, Las Rejas de Balvanera y el de la Escuela de Minería, y se fomentaron los paseos, entre ellos, el de la Alameda, Bucareli, La Viga y de las Cadenas frente a Catedral. Sin embargo, en contraste con estas nuevas costumbres subsistieron viejas tradiciones que compitieron con ellas: las peleas de gallos y las corridas de toros continuaron siendo muy populares, para llevar a cabo estas últimas se construyeron importantes plazas.

En la última mitad del siglo XIX y principios del XX la ciudad experimenta su primer gran crecimiento. De un salto duplicó su población y alcanzó cerca del medio millón de habitantes. Esto se debió al mejoramiento de las condiciones de salubridad, la disminución de las defunciones por epidemias y al aumento de los flujos migratorios por la expulsión de población rural.

Se dio así una creciente demanda de vivienda, lo que provocó que la ciudad desbordara su antigua traza. El área urbana que a mediados del siglo XIX ocupaba 8.5 km<sup>2</sup> se quintuplicó y cubrió en 1910 una superficie de 40.5 km<sup>2</sup>. La ciudad, con la creación de nuevas colonias, se extendió y absorbió parte de los municipios aledaños como Azcapotzalco, Tacuba y Tacubaya.

El imperio de Maximiliano dejó su impronta en la traza urbana: la calzada de Reforma. A finales del siglo XIX y principios del XX se ubicaron sobre este eje los nuevos y lujosos fraccionamientos de la élite porfiriana, rompiendo por primera vez la regularidad de la traza antigua de la ciudad. Sin embargo, ésta conservó su centro como núcleo político, símbolo del poder centralizado. Se erigieron en las calles próximas a él nuevos y suntuosos edificios gubernamentales que expresaban la consolidación de la administración pública, como el de Correos y Comunicaciones.

Ésta fue una época de gran expansión de la ciudad y se desarrolló con diferentes ritmos y direcciones, creciendo hacia el norte, sur y poniente, con excepción del oriente. Por primera vez se estableció una diferenciación social

del uso del suelo habitacional: hacia el norte y el poniente, se crean nuevos fraccionamientos o colonias que carecen de servicios, absorben mayor población y son habitados por los de más bajos ingresos, la más significativa de ellas fue la Guerrero. Al sur poniente, en cambio, se asientan los grupos de altos ingresos, en colonias como la Juárez y la Roma. La arquitectura cambió sustancialmente, el diseño se guió por el eclecticismo, una mezcla de estilos que da lugar al neogótico, neorrenacimiento y otros; además la técnica de la construcción se renovó incorporando la utilización de materiales como el hierro y el concreto.

Paralelamente a la expansión urbana se establecieron nuevos métodos de transporte. El recorrer a pie la ciudad fue gradualmente desplazado, primero por el tranvía arrastrado por tracción animal, posteriormente, por trenes urbanos movidos por electricidad y finalmente por el automóvil. Con estas innovaciones en el transporte, los recorridos en la ciudad como a las localidades aledañas alcanzaron mayores distancias.

La especialización del uso del suelo en el centro de la ciudad se consolidó, desplazando a los habitantes, y de manera más definitiva a las actividades productivas. El comercio en gran escala se arraigó en el centro y se construyeron edificios de varios pisos para albergar a grandes almacenes que introducen nuevos sistemas de ventas: el Puerto de Liverpool, el Puerto de Veracruz, el Centro Mercantil, el Palacio de Hierro. Asimismo se fundaron agencias de negocios, relacionadas estrechamente con la venta de productos extranjeros, que sumadas al establecimiento de bancos y despachos, definieron al centro como un área orientada claramente hacia los servicios de intermediación.

Se construyeron jardines públicos para pasear y comer en sus exclusivos restaurantes: los Tívolis del Eliseo y el Petit Versailles; surgió el Jockey Club y se hicieron famosos los bailes de Palacio. Nacieron nuevos paseos como el

de Reforma, y abundaron los cafés de moda: el Colón, la Concordia, el Globo. Chapultepec se convirtió en uno de los paseos preferidos por los capitalinos, entonces rediseñado a la manera del bosque de Bolonia y dotado de un lago artificial. La afición por el teatro se conservó y acrecentó, comenzándose a construir el actual Palacio de Bellas Artes de acuerdo con el diseño del arquitecto italiano Adamo Boari.

En definitiva, es en el siglo XIX cuando el urbanismo se convierte no sólo en una corriente de pensamiento científico, sino, y sobre todo, en una técnica para la distribución de los espacios públicos y privados, y de los usos o actividades que pueden en ellos desarrollarse. Obviamente, estas técnicas tenían que acabar teniendo un contenido jurídico para poder ser impuestas, así que su evolución dio lugar al Derecho urbanístico actual, compuesto de normas jurídicas y figuras de planeamiento que regulan el ejercicio del derecho de propiedad y disciplinan la actividad urbanizadora y edificatoria sobre el suelo.

#### **I.5.2.4. Siglo XX.<sup>23</sup>**

El México moderno surge después de la gran convulsión social que fue la revolución de 1910. La ciudad a partir de entonces sufre un vuelco de gran envergadura cuyo rasgo más distintivo es su gran expansión territorial. La ciudad acelera su ritmo de vida e incorpora plenamente el automóvil como medio de transporte. La población que tradicionalmente había vivido en la parte central de la ciudad se traslada definitivamente hacia nuevos fraccionamientos que surgen por todos los rumbos. De esta manera, la

---

<sup>23</sup> Azuela De la Cueva, Antonio, La evolución del Derecho Urbanístico Mexicano en los últimos diez años, Revista Jurídica del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, 1ª edición, México, 1978, No. 10 Tomo I.

ciudad se multiplica en otros centros urbanos que crean sus propios núcleos de servicio y comercio.

La expansión de la ciudad hacia los años sesenta alcanza plenamente a los municipios del vecino Estado de México, ya para los años noventa, 17 de estos municipios albergan a cerca de la mitad del total de la Zona Metropolitana, la cual crece hasta alcanzar una tasa de 1.86 % anual y según el censo de 1990,

se indica que tiene una población de 14 582 678 habitantes, lo que la convierte en una de las más grandes del mundo.

La ciudad se convierte a lo largo del siglo XX en gran centro industrial y comercial de envergadura mundial, el cual genera el 27.5 % del producto interno del país y la Zona Metropolitana alrededor del 37 %. En este período se incorpora a la estructura urbana la construcción de grandes obras viales: entre las que sobresalen el Viaducto, el Anillo Periférico, los ejes viales y la prolongación del Paseo de la Reforma. Asimismo, en la ciudad se empiezan a construir edificios de gran altura, entre los que destacan la Torre Latinoamericana y la Torre de PEMEX, además se construyen otros edificios de estas características sobre el Paseo de la Reforma.

### **I.5.3. ESTADO DE HIDALGO**

El 16 de enero de 1869, el Presidente Benito Juárez decretó que la zona norte del Estado de México se constituyera como una entidad mas de la Federación, basando esta decisión en la creciente problemática de administración que para entonces sufría el Gobierno del Estado de México.

El Estado de Hidalgo, colinda entonces con los Estados de San Luis Potosí, Querétaro Veracruz, Puebla, Tlaxcala y el de México, enlazados por grandes vías de comunicación, que propician los asentamientos urbanos. Hidalgo se integra por 84 Municipios, de los que un buen numero ya presentan

problemas de conurbación, cuenta con su propia Constitución Política y un gobierno que forma parte de la federación. Una extensión territorial de 20 mil 987 kilómetros cuadrados, que representa el 1% del territorio nacional. Se encuentra dividido en tres grandes regiones que son la Huasteca, la Sierra y el Altiplano, mismos que a su vez forman 10 regiones naturales que son la Huasteca, Sierra Gorda, Sierra Alta, Sierra Baja, Sierra de Tenango, Valle del Mezquital, Comarca Minera, Valle de Tulancingo, Cuenca de México y Altiplanicie Pulquera.

El desarrollo del territorio de lo que hoy conocemos como Estado de Hidalgo, se ha caracterizado por la preponderancia de actividades económicas escasamente ligadas al entorno estatal.

En su primera etapa, que va desde la época colonial hasta bien entrado el siglo XX, la economía del Estado se sustentó en la extracción de minerales.

Su accidentada geografía, la escasez y baja potencialidad de sus suelos agrícolas, la cercanía de los yacimientos mineros a la Ciudad de México y la importante presencia de grupos indígenas con alta marginación, consolidaron el nivel de desarrollo alcanzado por el Estado. No se consolidó una estructura económica capaz de mantener un proceso continuo de crecimiento y que articulase productivamente su población y recursos<sup>24</sup>.

La actividad social, económica y política, orientaron su área de influencia a la planicie del sur del Estado, permaneciendo así aislado del resto de la entidad, con formas de producción agrícolas y ganaderas de subsistencia que se organizó en torno a haciendas.

---

<sup>24</sup> Enciclopedia de México, 3ª edición, México 1978, págs. 427 a 435.

En la tercera década del siglo pasado, se inició la recuperación lenta de Hidalgo y su incorporación al proceso de construcción del México Moderno. Por ejemplo, alrededor de los años veinte, los gobiernos pos-revolucionarios emprendieron la ampliación de la infraestructura hidráulica del sistema de riego del Valle del Mezquital., lo que permitiría el surgimiento de la agricultura moderna en nuestro Estado.

De manera semejante se realizó la construcción de carreteras modernas, enlazando el territorio estatal. Estas vías, contribuyeron a acelerar y concentrar la actividad económica regional en unas cuantas ciudades y propiciaron la emigración poblacional.

Fue hasta la década de los años setenta, que la actividad económica de Hidalgo se concentraba fundamentalmente en un enclave nacido el siglo pasado en Tula y en la industria de transformación localizada en Tulancingo y Tepeji del Río.

Mientras tanto, la minería había concentrado su actividad en la explotación de la plata, particularmente en la región de Pachuca y Real del Monte, enfrentando serios problemas que sólo pudieron superarse mediante el apoyo financiero del Gobierno Federal. Así pues, el decaimiento de la minería afectó a la ciudad de Pachuca, cuya actividad se reorientó más hacia el comercio y los servicios, conservando su importancia política, social y su atracción demográfica.

Ahora bien, la mayor mercantilización de la agricultura, al lado de un deterioro corrompido de los precios agrícolas, fueron minando las economías de subsistencia.

Por otra parte, si bien la ampliación de las vías de comunicación no fue suficiente para incorporar plenamente a la mayor parte de las regiones a las

ventajas del nuevo esquema de desarrollo, sí abrió la posibilidad para generar un creciente proceso de emigración desde los años cincuenta hasta su esplendor en los setenta.

Esta población expulsada por las economías campesinas al no encontrar la posibilidad de un empleo industrial o de servicios en la entidad, se vio obligada a emigrar a otros Estados de la República.

Dicho fenómeno, permitió compensar el crecimiento natural de la población, que se presentó como consecuencia del incremento de la natalidad y abatimiento de la mortalidad.

Aunque buena parte de la población expulsada de las áreas rurales salió de la entidad, se generó un proceso de urbanización, representando así un tercio de la población en 1980.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Enciclopedia de México, Todo México, Compendio Enciclopédico 1985, México 1985.

**CAPITULO II.**  
**NOCIONES BÁSICAS DE DERECHO URBANÍSTICO**  
**II.1 SIGNIFICADO DE LO URBANO EN LA CIENCIA DEL DERECHO**

Consideramos importante distinguir desde un punto de vista general, los conceptos de urbano, Urbanismo y urbanización.

El vocablo urbano deriva de las raíces latinas URBS, URBIS, URBANUS, que significan la ciudad, y por extensión perteneciente a la ciudad. Históricamente el vocablo toma su origen con relación a la Ciudad de Ur, de la civilización Sumeria, de la baja Mesopotamia, que llegó a tener alrededor de 250,000 habitantes en el año 2500 antes de Cristo.

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, a partir de 1956, dice que el urbanismo es el “conjunto de conocimientos que se refieren al estudio de la creación, desarrollo, reforma y progreso de los poblados en orden a las necesidades materiales de la vida humana”.<sup>26</sup>

El concepto original del Urbanismo, ante todo derivado de la Carta de Atenas de 1933 y de Le Corbusier, consideramos que ya no tiene relación con su propia terminología, en virtud de la evolución que internacionalmente ha tenido en sus alcances y contenido la planeación integral y sustentable del desarrollo, de la que sectorialmente forma parte el desarrollo urbano y los asentamientos humanos; así como, el urbanismo se ha transformado de un simple instrumento de desarrollo de los poblados, al incorporar criterios de ordenación del territorio.

La Primera Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos celebrada en Vancouver, Canadá, en mayo de 1976, promovió en

---

<sup>26</sup> Grupo Mexicano de Parlamentarios para el Habitat, "Nociones básicas de Derecho Urbanístico Mexicano", pág.1



el ámbito internacional, el establecimiento de políticas nacionales en la materia, lo cual replanteó la normatividad urbanística en el mundo.

La Agenda Hábitat, derivada de la Segunda Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos, celebrada en Estambul, Turquía, en junio de 1996, comprende una reafirmación de principios y compromisos para lograr el desarrollo sustentable de los asentamientos humanos en un mundo en proceso de urbanización y una vivienda adecuada para todos.

Dado que la mayoría de las medidas se emprenderán en el ámbito nacional, la Agenda Hábitat II determinó para las dos primeras décadas del próximo siglo, fomentar el desarrollo y capacidad de instituciones en los propios países; fortalecer a las autoridades locales; facilitar la amplia participación de la población; definir la responsabilidad de los gobiernos; asumir políticas públicas eficaces; regular jurídicamente los asentamientos humanos; generar recursos financieros; crear instrumentos económicos eficientes y garantizar la información y comunicación.

Desde un punto de vista general, el reto más importante que tendremos, será el de impulsar el proceso de institucionalización de las recomendaciones de la Declaración de Principios y del Plan de Acción Mundial, que se adoptaron en la Conferencia Hábitat II, en pleno respeto a la soberanía de cada país, expidiendo o actualizando los ordenamientos jurídicos que regulen específicamente a los asentamientos humanos; definiendo o adecuando las políticas públicas urbanas y de vivienda, y estableciendo o reestructurando las instituciones gubernamentales, ante todo las locales, que apliquen las leyes y cumplan con las respectivas políticas, promoviendo la participación de la sociedad.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Grupo Mundial de Parlamentarios para el Hábitat, Declaración de Principios y Compromisos del Foro Mundial de Parlamentarios para el Hábitat, Turquía 1996.

El proceso de URBANIZACIÓN, se refiere a la transformación de los asentamientos humanos de rurales a urbanos, mediante una mayor concentración de población en un espacio territorial determinado o a la introducción de servicios básicos en un terreno. Cuando dicho proceso de urbanización se da en una forma ordenada, regulada y planeada se transforma el simple crecimiento, que en la mayoría de los casos es natural y anárquico, en un desarrollo urbano racional e inducido que propicie la dotación suficiente y adecuada de vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como la protección al ambiente.

El proceso de urbanización implica la apropiación, transformación y aprovechamiento del espacio territorial que sirve de asiento al hombre, su familia y su comunidad, para realizar sus funciones vitales y las actividades económicas en el menor tiempo y costo.

En el momento en que el hombre se convierte en sedentario, éste se desenvuelve en un espacio donde surgen múltiples relaciones sociales, urbanas, económicas, políticas y culturales, las cuales deben ser reguladas por el Derecho. Ese vínculo entre hombre y espacio territorial o suelo, y las diversas relaciones y problemas que se derivan del asentamiento humano y rural, dan origen al Derecho Urbanístico.

Podemos concluir, que en la actualidad lo urbanístico no significa exclusivamente lo urbano, ya que comprende tanto el asentamiento humano urbano como el rural; ni el Urbanismo circunscribe a la estructuración interna de los centros de población al considerar el ordenamiento del territorio; así como, el acelerado proceso de urbanización que caracteriza a este siglo por concluir, ocasionando que la Ciencia del Derecho responda al reto que significa el regular dicho proceso.

## II.2 CONCEPTOS DE DERECHO URBANÍSTICO

Por Derecho Urbanístico según Louis Jacquignon, debemos entender el conjunto de reglas a través de las cuales la colectividad, a nombre de la utilidad pública y los titulares de derechos de propiedad, a nombre de la defensa de los intereses privados, deben de coordinar su posición y acción respectivas con vistas al ordenamiento de la ciudad.<sup>28</sup>

Para Antonio Azuela de la Cueva, va a ser el “conjunto de normas de Derecho Público referentes al planeamiento, o sea a la delimitación jurídica de como se planea el suelo, a la urbanización, a la edificación y a la organización social y administrativa de la ciudad, de su región y en general del territorio, afectos al fenómeno urbano”.<sup>29</sup>

José Francisco Ruiz Massieu, define al Derecho Urbanístico como “el conjunto de normas, instituciones y principios relativos a la racionalización, ordenación y conducción de la ciudad y a la solución de sus problemas”<sup>30</sup>.

De manera general, diré, que el Derecho Urbanístico será el conjunto de normas de derecho público, encaminadas a la regularización del desarrollo, conservación, crecimiento racional y sistematización de los centros de población.

---

<sup>28</sup> Jacquignon, Louis, Le Detroit del'Urbanisme, 5ª Ed., París, Eyrolles, 1969.

<sup>29</sup> Azuela de la Cueva, Antonio, “Proceso de Urbanización y Derecho Urbanístico”, Tesis Profesional, Universidad Iberoamericana, México D.F., 1974.

<sup>30</sup> Ruiz Massieu, José Francisco, Introducción al Derecho Mexicano. Derecho Urbanístico, 1ª Ed., México, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 1981.

### **II.3 OBJETO Y FINALIDAD<sup>31</sup>**

Así como el objeto de estudio de la Ciencia del Derecho es la norma jurídica, en el Derecho Urbanístico, considerándolo doctrinariamente como una rama autónoma de dicha ciencia, lo es el estudio de la norma jurídico urbanística.

El derecho urbanístico tiene dos finalidades:

- a)** Regular el proceso del desarrollo urbano; y
- b)** Regular la ordenación del suelo en los centros de población.

Podemos afirmar, que en el Derecho Urbanístico se agrupan y sistematizan todas aquellas normas jurídicas que regulan el proceso del desarrollo urbano desde un punto de vista administrativo integral, o sea en todas las fases del proceso de administración del desarrollo urbano, que son la planeación, organización, ejecución, control y evaluación, a efecto de que en el menor tiempo y costo, y con la mayor eficacia y eficiencia, los asentamientos humanos se desarrollen y no simplemente crezcan.

Además, las normas jurídico urbanísticas regulan el ordenamiento del territorio a fin de propiciar la distribución racional y sustentable de la población y de las actividades económicas en un territorio determinado, sea éste nacional, regional, estatal o municipal: así como para estructurar los centros de población en sus aspectos inter e intra-urbanos.

### **II.4 AUTONOMÍA**

El tema de la autonomía del derecho urbanístico como una nueva rama de la Ciencia del Derecho, es materia de controversia en la doctrina nacional e internacional. Considerando desde el punto de vista personal, que las discusiones sobre las diversas ramas de la Ciencia del Derecho y la división tradicional de éste en Derecho Público y Privado, han quedado superadas y

---

<sup>31</sup> Grupo Mexicano de Parlamentarios para el Hábitat, Op.cit. 26, pág 8.

las consideramos innecesarias, ya que la concepción del Estado moderno y su intervención en la economía, así como, la necesidad de evolucionar el Derecho para que regule las diversas relaciones socioeconómicas y políticas que se dan en el mundo actual, nos llevan a afirmar que el Derecho es unitario y que la norma jurídica en general es el objeto de conocimiento de la Ciencia del Derecho<sup>32</sup>.

Sin embargo, para efectos didácticos, existen algunos tratadistas conservadores, que niegan la autonomía del Derecho Urbanístico, en virtud de no estar consolidado ni suficientemente elaborado; e inclusive, algunos lo ubican como un apartado del Derecho Civil e Inmobiliario, y para la mayoría de los opositores es básicamente un apartado especial del Derecho Administrativo.

Normalmente, se considera que para que una rama de la Ciencia de Derecho tenga independencia, debe poseer tres clases de autonomía:

**a) Didáctica:** que se imparta como asignatura independiente en las universidades, como la Autónoma de Aguascalientes, Iberoamericana, La Salle, la Autónoma Metropolitana y otras tantas instituciones de educación superior nacionales y ante todo extranjeras, que si bien han incluido recientemente a esta nueva rama de la Ciencia del Derecho, dentro de los programas de estudio, en la actualidad se ha hecho evidente su justificación didáctica.

**b) Jurídica:** que tenga su propio cuerpo de leyes y disposiciones jurídicas, doctrina nacional o extranjera, principios generales de derecho y jurisprudencia.

---

<sup>32</sup> Op.cit.22,pág.9,10.

La autonomía jurídica del Derecho Urbanístico quedó perfectamente comprobada en nuestro país a partir de 1976, en que se modificaron los artículos 27, 73 y 115 de la Constitución Federal, se expidió la primera Ley General de Asentamientos Humanos y se promulgaron Leyes Estatales de Desarrollo Urbano; legislación local que desde 1993, con la expedición de la segunda Ley General, se encuentra en proceso de actualización y adecuación. Las disposiciones de referencia, fundamentan la

estructura básica de las normas jurídico urbanísticas en México, y por consiguiente otorgan un contenido particular y específico de regulación a dichas normas.

Es importante señalar, que si bien es cierto, que las normas jurídicas que integran el Derecho Urbanístico Mexicano se encuentran dispersas en la legislación Federal, Estatal y Municipal y en constante evolución, como lo es el caso del Estado de Aguascalientes, que expidió un Código Urbano en 1993, la doctrina nacional es incipiente y sus principios generales del Derecho y la jurisprudencia se están gestando; también lo es, que por la grave problemática urbana por la que atraviesa el país, baste recordar que contamos con una de las zonas metropolitanas más grandes y conflictivas del mundo, que en México no se duda de la importancia y necesidad de esta nueva rama de la Ciencia del Derecho, la cual es el principal instrumento de ordenación y regulación del desarrollo urbano y de los asentamientos humanos.

Asimismo, se le ha considerado, como una rama jurídica interdisciplinaria y social, que formaliza jurídicamente al Urbanismo e integra un conjunto de normas jurídicas de naturaleza distinta, que tiene un objeto de regulación común.

**c) Científica.**- que tenga su propio método y principio técnicos, y se apoye en una ciencia auxiliar.

La autonomía científica del Derecho Urbanístico, se funda en los procesos de investigación que permiten conocer e identificar de una manera objetiva y sistematizada a las normas jurídicas urbanísticas.

El jurista mexicano Miguel Villoro Toranzo, establece que los métodos jurídicos son de dos tipos:

**a). Métodos Directos:** refiriéndose a la construcción, interpretación, integración y sistematización de las normas jurídicas.

**b). Métodos Indirectos:** los utilizados por la lógica, el inductivo que va de lo particular a lo general y el deductivo de lo general a lo particular.

El derecho urbanístico, se apoya y fundamenta en los principios técnicos que se derivan de su ciencia auxiliar, siendo principalmente el Urbanismo; principios y criterios técnicos que los formaliza jurídicamente.

## **II.5 CARACTERÍSTICAS<sup>33</sup>**

El Derecho Urbanístico es:

**a). Autónomo.**- ya que es una rama especial de la Ciencia del Derecho.

**b). Preponderantemente Público.**- las normas jurídico urbanísticas son Principalmente de Derecho Público.

**c). Nacional.**- su ámbito de validez territorial es nacional y no internacional.

**d). Social.**- busca la justicia social urbana.

---

<sup>33</sup>Grupo Mexicano de Parlamentarios para el Hábitat, Op.cit. 26, págs. 16,17.

**e).** Dinámico.- no es rígido, porque el fenómeno urbano, que es su objeto de regulación, está en constante cambio y evolución.

**f).** Técnico.- formaliza jurídicamente principios y técnicas derivadas del Urbanismo.

**g).** Concurrente.- toda vez que el desarrollo urbano es facultad concurrente a los tres órdenes de gobierno del sistema federal.

**h).** Flexible.- las normas jurídico urbanísticas permiten la interpretación y en su caso la integración normativa.

**i).** Coercitivo.- en virtud de que la infracción de las normas jurídico urbanísticas ocasiona la aplicación de sanciones y responsabilidades conforme a Derecho.

**j).** Disperso.- las normas jurídico urbanísticas se encuentran en múltiples ordenamientos jurídicos.

**k).** Nuevo.- ya que es impulsado a partir de 1976, con la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humano, celebrada en Vancouver, Canadá.

**l).** De Previsión y Planeación.- pretende regular el desarrollo urbano por la vía de la ordenación planeada para evitar el caos urbano.

**m).** De subordinación o intervención.- pues las normas jurídico urbanísticas son preponderantemente de Derecho Público y subordinan el interés privado al público.



## II.6 RELACIONES CON LAS DEMÁS RAMAS DE LA CIENCIA DEL DERECHO<sup>34</sup>

- a).** Derecho Constitucional.- da el fundamento al Derecho Urbanístico, además de que éste es preponderantemente público (27,73 y 115 de la Constitución Federal).
  
- b).** Derecho Administrativo.- regula la competencia y organización de la autoridad urbana.
  
- c).** Derecho Fiscal.- trata sobre el sistema de financiamiento del desarrollo urbano.
  
- d).** Derecho Civil.- contiene materias como la propiedad inmueble, posesión y derechos reales en los centros de población.
  
- e).** Derecho Agrario.- algunos de sus temas están relacionados con el Derecho Urbanístico, como los terrenos ejidales y comunales que requiere el desarrollo urbano por vía de la expropiación o incorporación de reservas territoriales, la delimitación de zonas de urbanización ejidal, la regulación de la tenencia de la tierra y la creación de nuevos centros de población ejidal.
- f).** Derecho Internacional Público.- Conferencias Internacionales como la de Vancouver, Canadá en 1976 y la de Estambul, Turquía en 1996, han tratado la materia urbanística.
- g).** Derecho Mercantil.- las transmisiones inmobiliarias son actos de comercio. Las compañías inmobiliarias normalmente se organizan como sociedades mercantiles. Para el desarrollo urbano se constituyen fideicomisos y regularmente las operaciones inmobiliarias se garantizan con títulos de crédito.

---

<sup>34</sup> *Ibíd.*, págs.17,18

**h).** Derecho Laboral.- en este Derecho se contempla la obligación patronal de dotar de vivienda a los trabajadores por medio de organismos destinados a este fin.

**i).** Derecho Penal.- algunas infracciones a la legislación urbana constituyen delitos, como el fraude por fraccionar sin autorización o el delito contra la economía pública por especular con vivienda de interés social.

**j).** Derecho Procesal.- abarca juicios civiles, mercantiles, administrativos, fiscales y de amparo, como los de apeo y deslinde o informaciones de dominio.

**k).** Derecho Económico.- la planeación del desarrollo urbano, debe ser congruente con la planeación del desarrollo socioeconómico, ya que ambas son partes sectoriales de la planeación del desarrollo integral.

**l).** Derecho Ecológico.- trata de resolver problemas urbanos como el de la contaminación del ambiente y el desarrollo sustentable de los asentamientos humanos.

## **II.7 RELACIONES CON OTRAS DISCIPLINAS O CIENCIAS AUXILIARES<sup>35</sup>**

**a).** El Urbanismo.- el Derecho Urbanístico se nutre del Urbanismo y al mismo tiempo lo formaliza jurídicamente.

**b).** La Economía Urbana.- estudia las características y necesidades económicas de las ciudades.

---

<sup>35</sup> *Ibíd.*,pág.18,19.

- c).** La Sociología Urbana.- estudia las características e influencias de las relaciones humanas en las ciudades.
  
- d).** La Administración Urbana.- permite administrar las ciudades.
  
- e).** La Ecología Urbana.- estudia la relación entre la ciudad y su ambiente.
  
- f).** La Estadística Urbana.- proporciona los datos estadísticos para resolver problemas urbanos.
  
- g).** La Demografía Urbana.- estudia la población en relación con las ciudades.
  
- h).** La Arquitectura y la Ingeniería.- son ciencias que permiten construir y preservar las ciudades.
  
- i).** La Historia Urbana.- muestra como determinados hechos influyen en el desarrollo urbano y han moldeado la evolución del concepto de ciudad.

## **II.8 MARCO JURÍDICO GENERAL EN MEXICO**

El derecho positivo urbano de México tiene su base fundamental en la Constitución vigente en el país y se integra, a nivel federal, con diversas disposiciones contenidas en diferentes ordenamientos, entre los que destacan la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección del Medio Ambiente, la Ley Federal de Vivienda, la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, y la Ley del Servicio Público de energía eléctrica, así como los reglamentos, manuales y acuerdos derivados de tales ordenamientos legales.

## **II.8.1 Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos**

Aún cuando desde el siglo pasado existen disposiciones jurídicas que regulan la vida urbana, el inicio de la sistematización formal del derecho urbano en México, puede decirse que se da con la iniciativa de reformas constitucionales en materia de asentamientos humanos, remitida al Poder revisor de la Constitución, por el presidente Luis Echeverría Álvarez, el 12 de noviembre de 1975.

Según la iniciativa referida, era impostergable la adopción de medidas encaminadas a frenar y disminuir los crecientes desniveles geográficos y sectoriales que impedían, o cuando menos obstaculizaban, el proceso de crecimiento. De ahí la necesidad insoslayable de precisar políticas y de orientar acciones para modificar el rumbo del movimiento urbano del país.

Hacia hincapié, la iniciativa en cita, en que por presión de la elevada tasa demográfica y de la fuerte corriente migratoria del campo a la ciudad, se generaban múltiples contiendas sobre tenencia de la tierra, precarismo ilegal en su posesión, carencia de servicios públicos, vivienda infrahumana, contaminación ambiental y grave perjuicio al ecosistema.

También puso de relieve, la multicitada iniciativa de reformas constitucionales, que la aparición de ciudades perdidas y de cinturones de miseria se debía, en gran medida, a la presión ejercida por quienes insistían en su insatisfecho e ingente requerimiento de habitación y servicios públicos, en un desordenado crecimiento de los centros urbanos de población.

Atenta a dichas consideraciones, la iniciativa de referencia, propuso la instauración de instituciones jurídicas que posibilitasen procedimientos públicos encaminados a resolver, en el mediano y largo plazo, la

problemática de los centros urbanos, mediante previsiones que tomen en cuenta su desarrollo en el futuro.<sup>36</sup>

Como consecuencia de la citada iniciativa, se realizó la reforma del párrafo tercero del artículo 27 constitucional, publicada en el *Diario Oficial de la Federación*, del 6 de febrero de 1976, cuyo texto, en su parte relativa, quedó en los siguientes términos: 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 susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, *lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana*. 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, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;*...

La iniciativa de reformas constitucionales en materia de asentamientos humanos, a que nos hemos referido, estimó que en los tres niveles de gobierno del sistema político mexicano, figuraban los elementos y se daban las acciones del poder público que inciden en la problemática de los centros urbanos, y dio lugar a la adición de la fracción XXIX-C del artículo 73 constitucional, del tenor siguiente: El Congreso tiene facultad: (...). XXIX. Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de esta Constitución.

---

<sup>36</sup> Cfr. "Iniciativa de reformas constitucionales en materia de asentamientos humanos", Silva-Herzog Flores, Jesús, González Avelar, Miguel.

## II.8.2 Ley General de Asentamientos Humanos

La reforma constitucional antes transcrita sirvió de base y proemio a una abundante legislación que tiende a vertebrar y sistematizar nuestro derecho urbano<sup>37</sup>, en cuyo primer término figura la Ley General de Asentamientos Humanos, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el día 26 de mayo de 1976, la cual fue abrogada por el artículo segundo transitorio de la ley del mismo nombre, publicada en el diario citado, el 21 de julio de 1993.

El ordenamiento legal publicado el 28 de enero de 1988 se inserta en el marco de las llamadas "leyes generales", en las que el calificativo general no es el antónimo de "particular" sino que tiene la connotación polivalente de observancia en la esfera federal, en el ámbito de las entidades federativas y en el nivel municipal, mediante la respectiva jurisdicción concurrente, que no se compagina con el tradicional sistema residual que establece el artículo 124 constitucional: "Las facultades que no estén expresamente concedidas por esta Constitución a los funcionarios federales, se entienden reservadas a los Estados."

Las disposiciones de la Ley General de Asentamientos Humanos en vigor - como lo fueron también las de la abrogada ley de 1976-, son de orden público e interés social, cuyo objeto estriba en establecer la adecuada concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios en la ordenación y regulación de las ciudades y demás asentamientos humanos en el territorio nacional.

---

<sup>37</sup>Cortiñas Peláez, León (directores), *Asentamientos humanos, urbanismo y vivienda*, México, Editorial Porrúa, 1977, pp. 456 a 463.

También tiene por objeto la ley de referencia determinar las bases para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, así como la creación, conservación, progreso y desarrollo de los centros de población; fijar, asimismo, los principios para señalar las provisiones, reservas, usos y destinos de bienes raíces que regulen su propiedad en los centros de población; y señalar, además, los principios para la participación social en materia de asentamientos humanos.<sup>38</sup>

La ley en análisis, en la fracción II de su artículo 2, entiende por centros de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.

El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la adecuada urbanización de los centros de población, según lo dispuesto por el artículo 3º de la ley en comentario, deberá procurar elevar el nivel y calidad de vida de la población urbana y rural, entre otras acciones, mediante la promoción de centros de población de tamaño medio; la descongestión de las zonas metropolitanas; la adecuada interacción entre los sistemas de convivencia y de servicios en los centros de población; el establecimiento de condiciones propicias para la relación adecuada entre zonas de trabajo, vivienda y recreación; y la dotación suficiente y oportuna de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos.

La puesta en práctica de planes o programas de desarrollo urbano; el establecimiento de reservas territoriales para vivienda y desarrollo urbano; la construcción, rehabilitación y mejoramiento de vivienda popular; la

---

<sup>38</sup> Ídem. pág.456 a 463.

realización de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; y la preservación del medio ambiente y del equilibrio ecológico de los centros de población, se consideran acciones de utilidad pública en el artículo 5º de la referida ley.

Entre las principales herramientas que para el logro de su objeto señala la Ley General de Asentamientos Humanos en su capítulo tercero, figuran el Plan Nacional de Desarrollo, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, los programas estatales y municipales de desarrollo urbano, los programas de ordenación de zonas conurbadas y los programas de desarrollo urbano de centros de población, mencionados en el artículo 12 de dicho ordenamiento legal.

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano se sujeta, en los términos del artículo 13 de la citada ley general, a los lineamientos del Plan Nacional de Desarrollo. Del contenido de dicho programa conviene destacar su diagnóstico de la situación de los asentamientos humanos del país y la valoración de sus causas y efectos; también la estrategia aplicable al desarrollo urbano; así como los requerimientos que en el rubro de desarrollo urbano presente la población, en razón de su estructura, cantidad y crecimiento.

El presidente de la República aprueba y -en su caso- modifica, mediante decreto, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano, el cual se sujeta a un permanente proceso de control y evaluación, según lo dispuesto en el artículo 14 del citado ordenamiento que también contempla la promoción de la Secretaría de Desarrollo Social para lograr la participación social en la formulación, actualización y realización del referido programa.



Como una medida de seguridad jurídica, el artículo 17 de la ley en comentario dispone la inscripción obligatoria en el Registro Público de la Propiedad, de los planes o programas de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, en los plazos señalados para tal efecto en la legislación local.

En su capítulo cuarto, la Ley General de Asentamientos Humanos se ocupa también de regular las conurbaciones, a cuyo efecto considera los convenios y las comisiones de conurbación, así como los programas de zonas conurbadas a que hace referencia en su capítulo cuarto.

Para reglamentar lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en lo relativo a la creación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, la multicitada ley, también en su artículo 27, dispone que el ejercicio de los derechos de propiedad, posesión o cualquier otro deducido de la tenencia de inmuebles situados en esos centros, queda supeditado a las reservas, usos y destinos determinados por las autoridades competentes, en los programas de desarrollo urbano respectivos.

La fundación de centros de población sólo podrá efectuarse mediante decreto expedido por la legislatura de la entidad federativa correspondiente, en tierras de vocación urbana, previa evaluación de su impacto ambiental, como lo determina el capítulo quinto de la citada ley, que deja a la legislación estatal el señalamiento de los requisitos y alcances de las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

El capítulo sexto se ocupa, en la ley en análisis, de las reservas territoriales, para lo cual dicta disposiciones encaminadas a coordinar las acciones de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, tendentes a determinar una política integral de suelo urbano y reservas territoriales que

dé congruencia al mercado inmobiliario, especialmente al relativo a la vivienda popular y al desarrollo urbano, y evite la especulación en el mismo.

Lo anterior significa que el mencionado capítulo sexto, además de promover acciones y obras para que haya vivienda digna para todos los mexicanos, trata de evitar que unos cuantos se beneficien con la plusvalía generada por las obras públicas sufragadas por el pueblo.

En el capítulo séptimo, la Ley General de Asentamientos Humanos trata de la participación social, en tanto que el fomento al desarrollo urbano lo regula en su capítulo octavo, y las medidas de control de dicho desarrollo las determina en el capítulo noveno y último de este ordenamiento legal.

Entre tales medidas de control destacan las contenidas en los artículos 53 y 55 que establecen la nulidad absoluta tanto de los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan los planes o programas de desarrollo urbano, como de los actos, convenios y contratos celebrados en contravención de dichos planes o programas, de la Ley General que comentamos o de la legislación estatal en la materia.<sup>39</sup>

Desde luego, la Ley General de Asentamientos Humanos representa un logro muy importante para la vertebración e integración del derecho urbano en México, sin embargo no incluye los últimos mecanismos registrados por el derecho comparado para evitar al máximo la llamada "lotería del planeamiento" y lograr una más justa distribución de los beneficios y cargas de la ordenación urbanística. Sería deseable que, en próximas modificaciones a nuestro Derecho Urbano, se valore la conveniencia de incorporar esos nuevos mecanismos.

---

<sup>39</sup> Santos Diez, Ricardo, Tratado de derecho urbanístico, Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, 1978, p. 118.

Entre tales mecanismos distributivos podemos citar el del "aprovechamiento medio" establecido en España en la Ley de Reforma de la del Suelo, del 2 de mayo de 1975, conservado en el Texto Refundido del 9 de abril de 1976.

Partiendo de la clasificación española del suelo en urbano, urbanizable - programado y no programado- y no urbanizable, el "aprovechamiento medio" se puede explicar como el mecanismo distributivo de cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística, empleado en un proyecto dado de desarrollo urbano, que permite la comparación de los diversos predios que integran el universo del proyecto, de manera que los asignados a usos no lucrativos, como vialidades, equipamiento urbano, servicios públicos, zonas verdes y recreativas, por ejemplo, se transfieran a la administración pública; mientras que el suelo lucrativo se reparte entre los propietarios y la administración de acuerdo con determinados factores y fórmulas. Como aclara Ricardo Santos Díez:.. El aprovechamiento medio es, pues, el valor total de los usos lucrativos, dividido por la superficie total, todo ello referido a una clase de suelo, el urbanizable programado. La Ley reconoce a todos los propietarios de ese suelo el derecho al aprovechamiento medio, y sólo a ese aprovechamiento, cualquiera que sea el destino que el Plan prevea para cada finca en concreto.

### **II.8.3 Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente**

Contenida en 194 artículos repartidos en seis títulos, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 28 de enero de 1988, abroga, en los términos de su artículo segundo transitorio, a la Ley Federal de Protección al Ambiente, publicada en el referido *Diario*, el 11 de enero de 1982.

La referida ley general enuncia su carácter reglamentario de las disposiciones constitucionales relativas a la preservación y restauración del

equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en nuestro país.<sup>40</sup> También establece las bases para la concurrencia del gobierno federal, de las entidades federativas y de los municipios, en la materia; así como la coordinación entre las diferentes dependencias y entidades de la administración pública federal.

Asimismo, define diversos conceptos, entre otros: ambiente, contaminación, contaminante, contingencia ambiental, ecosistema, equilibrio ecológico, emergencia ecológica, impacto ambiental y residuos peligrosos. Igualmente se determinan en este título las atribuciones en materia ecológica de la actual Secretaría de Desarrollo Social y se precisan los principios de la política ecológica nacional.

La ley en análisis, se refiere a la protección del ambiente, así como las cuestiones relativas al ruido, a las vibraciones, a la energía térmica, a los olores y a la contaminación visual. También determina las medidas de control, las medidas de seguridad, las sanciones administrativas, los recursos administrativos, así como los delitos -y sus penas- de orden federal, en materia ecológica.

Es notorio que el tráfico vehicular y la industria se concentran en las zonas urbanas con los serios problemas que ello representa. Sin embargo, como observa Marco Negrón: "Es ocioso seguir discutiendo si las `grandes ciudades' son o no un obstáculo al desarrollo: ellas se han instalado entre nosotros para permanecer y el reto es cómo sacar el máximo provecho de su potencial".<sup>41</sup>

---

<sup>40</sup> Mediante reforma constitucional publicada el 10 de agosto de 1987 en el Diario Oficial de la Federación, se modificó el artículo 27 y se adicionó la fracción XXIX-G al artículo 73. Mediante la modificación del artículo 27 se asignó al Estado la atribución específica de dictar las medidas necesarias para preservar y restaurar el equilibrio ecológico. Con la adición de la fracción XXIX-G al artículo 73, el Congreso quedó facultado "Para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los gobiernos de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de preservación y restauración del equilibrio

<sup>41</sup> Negrón, Marco, "Realidad múltiple de la gran ciudad", Nueva sociedad, Caracas, núm. 114, julio-agosto de 1991, p. 83.

#### II.8.4 Ley Federal de Vivienda

El artículo 4º constitucional, en su párrafo cuarto postula: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo".

La Ley Federal de Vivienda, publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 7 de febrero de 1984, viene a ser reglamentaria del postulado constitucional antes transcrito, con el propósito de instaurar y regular los dispositivos y mecanismos para que toda familia quede en posibilidad de ocupar una vivienda digna y decorosa.

Tanto el derecho positivo como la doctrina reconocen de tiempo atrás el derecho subjetivo a la vivienda. En efecto, hace ya medio siglo que Alberto Martín Artajo escribió: De los bienes necesarios a la sociedad doméstica, hay uno que reviste los caracteres de una exigencia inexcusable: es el hogar, de aquí que haya nacido lo que llamaríamos el derecho familiar a la vivienda, cuya satisfacción constituye para la sociedad y aun para el Estado, una nueva gravísima preocupación moral y aún un verdadero deber social.<sup>42</sup>

La Ley Federal de Vivienda marca los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, instaura el Sistema Nacional de Vivienda, determina los instrumentos y apoyos para la implementación de la política nacional de vivienda, sujeta a sus disposiciones a las instituciones de la administración pública federal involucradas en programas de vivienda o acciones habitacionales, y detalla las facultades, en materia de vivienda, de la -ahora- Secretaría de Desarrollo Social.

---

<sup>42</sup> Martín Artajo, Alberto, "El derecho a la vivienda", Revista Internacional de Sociología, Madrid, julio-diciembre, 1945, p. 74.

Entre los lineamientos generales de la política nacional de vivienda se distinguen los propósitos de hacer llegar el beneficio de la vivienda al mayor número de personas, especialmente a la población urbana y rural de bajos ingresos; de constituir reservas territoriales para vivienda de interés social, para evitar la especulación; de ampliar la cobertura social de los apoyos financieros para la vivienda de los marginados de las zonas urbanas, entre otros sectores económicamente débiles de la población.

Destacan también, entre los lineamientos generales de la política nacional de vivienda, la determinación de coordinar, en materia de vivienda, las acciones gubernamentales a nivel Federal, Estatal y Municipal, con las del sector social y privado; de apoyar la construcción de infraestructura de servicios para la vivienda, y la integración de ésta a su entorno ecológico, con el fin de preservar los recursos y características del medio ambiente.

Como puede advertirse fácilmente, el urbano es el principal ámbito de aplicación de la Ley Federal de Vivienda, por cuya razón se insertan en el derecho urbano, la mayor parte de las disposiciones de este ordenamiento legal, junto con la normativa conexas a la vivienda, contenida en diversas leyes y reglamentos, como la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (sección cuarta del capítulo sexto), el Estatuto Orgánico del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (sección primera del capítulo séptimo), entre otras.

Como lo apunta Pedro Escribano Collado, "Entre los bienes que se consideran de indispensable acceso para todo individuo está la vivienda".<sup>43</sup> Esto es indiscutible porque se trata de uno de los bienes fundamentales de la vida comunitaria, dada la función social que desempeña; por ello, la ciudad

---

<sup>43</sup> Escribano Collado, Pedro, "La propiedad privada urbana", Madrid, Editorial Montecorvo, 1979, p. 227.

es impensable sin la vivienda, razón por la cual su regulación jurídica es una parte esencial del derecho urbano.

### **II.8.5 Ley Orgánica de la Administración Pública Federal**

La organización de la administración pública federal, tanto la centralizada como la llamada paraestatal, encuentra sus bases en la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, cuyo título segundo, referente a la Administración Pública Centralizada, dedica su capítulo primero a las Secretarías de Estado; siendo el artículo 32 el que se ocupa de las atribuciones encomendadas a la Secretaría de Desarrollo Social.

De los asuntos cuyo despacho encomienda el referido precepto legal a la Secretaría de Desarrollo Social -ya sea de manera exclusiva, o conjuntamente con otras dependencias del Ejecutivo, o en coordinación con autoridades federales, estatales y municipales-, muchos de ellos inciden directamente en el ámbito del derecho urbano, como son:

La formulación, conducción y evaluación de la política general de desarrollo social, específicamente las de asentamientos humanos, desarrollo urbano, vivienda y ecología (fracción I); la coordinación, concertación y ejecución de programas especiales para la atención de los colonos de las áreas urbanas, para mejorar su nivel de vida (fracción VI); también de la política nacional para crear y apoyar empresas de grupos populares en áreas urbanas (fracción VIII); la ordenación territorial de los centros de población, así como la coordinación de las acciones convenidas por el Ejecutivo Federal con los ejecutivos estatales en esta materia (fracción IX); la previsión a nivel nacional de las necesidades de tierra para desarrollo urbano y vivienda (fracción X).; la elaboración y ejecución de programas para satisfacer las necesidades de suelo urbano (fracción XI); la promoción y concertación de programas de vivienda y desarrollo urbano (fracción XII); de mecanismos de financiamiento

para el desarrollo urbano, la vivienda y la protección al medio ambiente (fracción XIV), entre otros.

### **II.8.6 Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica**

El suministro de energía eléctrica es vital para la operación de las ciudades y las actividades cotidianas de sus moradores, por tal razón la Ley del Servicio Público de Energía Eléctrica -cuya base se ubica en el párrafo cuarto del artículo 28 constitucional-, y las normas reglamentarias que de la misma se desprenden, inciden de manera importante en el derecho urbano.

El referido ordenamiento legal satisface razonablemente los caracteres de generalidad y continuidad señalados por la doctrina para el servicio público; y por medio de su reglamento deja satisfechos los requisitos de regularidad y de igualdad o uniformidad. En cuanto a los caracteres jurídicos del servicio público, Manuel María Díez apunta: "La doctrina señala cuatro caracteres fundamentales de los servicios públicos. Se dice que deben reunir los siguientes: continuidad, regularidad, igualdad y generalidad".<sup>44</sup>

La continuidad implica que el servicio público no se interrumpa o paralice, por satisfacer una necesidad colectiva; la regularidad significa someter el servicio público a normas específicas preestablecidas, las cuales deben ser cumplidas fielmente.

Por la característica de igualdad o uniformidad se requiere que el servicio público se preste en condiciones iguales y con las mismas tarifas para todos los usuarios; en tanto que en atención a la generalidad, todos los miembros de la comunidad tienen derecho a acceder a los servicios públicos, en la forma y términos de las normas que los regulan.

---

<sup>44</sup>Díez, Manuel María, "Derecho administrativo", Buenos Aires, Plus Ultra, 1967, Tomo. III, pág. 206.



Por lo que ve a la generalidad, en el capítulo relativo al suministro de energía eléctrica, la citada Ley dispone: Art. 25. La Comisión Federal de Electricidad deberá suministrar energía eléctrica a todo el que lo solicite, salvo que exista impedimento técnico o razones económicas para hacerlo, sin establecer preferencia alguna dentro de cada clasificación tarifaria.

## **CAPITULO III**

### **IDENTIFICACIÓN DEL MARCO DEL DERECHO URBANISTICO PARA EL ESTADO DE HIDALGO**

Una vez que se cuenta con los datos históricos y con la referencia académica de lo que es el Derecho Urbanístico, se tiene la necesidad de conocer el conjunto de leyes y decretos que conforman la normatividad para reglamentar el crecimiento y desarrollo de los asentamientos humanos en la entidad, de los cuales, una vez que están enlistados y con algunas observaciones de la aplicabilidad legislativa existente, se efectúan anotaciones marginales en la tabla, las cuales al tenerlas como universo de estudio, nos presentan la realidad de la problemática que existe en la entidad; tanto en el desfasamiento de su vigencia socialmente funcional, así como la falta de reglamentación a nivel municipal, lo que dificulta su adecuada operación administrativa, conforme lo estipula el artículo 115 Constitucional y la Ley Orgánica Municipal del Estado de Hidalgo.

El listado que se presenta a continuación, también pretende ser propuesto para futuros trabajos de revisión y posible actualización, en materia legislativa, donde los abogados retornemos nuestra obligación de fomentar la construcción del andamiaje jurídico, que consolide el estado de derecho en la entidad.

Se efectúan las observaciones en base a las pláticas sostenidas con los servidores públicos, que ejercen estas funciones, a los planteamientos de los empresarios de las cámaras de la construcción y la vivienda, así como de los colegios de profesionistas inmersos en el medio; considerando que durante la espera en estas oficinas, los usuarios comentaban su realidad propia.

La aplicación de las leyes reglamentos, decretos y reglamentos, corresponde en cuanto a su aplicación y observancia a autoridades, tanto Federales, Estatales o Municipales, cada una en cuanto a su esfera de competencia:

### III.1. LEYES FEDERALES

LEGISLACIÓN	FECHA PUBLICACIÓN	RELACION CON EL DERECHO URBANISTICO EN LO GENERAL
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	DOF 05-02-1917	EL artículo 4 se Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa; 27 Párrafo 11, nos dice: Que la nación, tendrá el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades, que dicte el interés público; 115 Fracciones III, V y VI se faculta a los municipios, para administrar los servicios públicos y así procurar un mejor desarrollo urbano.
Código Civil Federal.	DOF 26-05-1928	Nos permite regular las siguientes cuestiones: Artículo 830 titulo cuarto trata de las propiedades, el artículo 790 la posesión, los derechos reales de la población, las

		inmobiliarias, que procuren su plusvalía que estén sujetas al derecho urbanístico.
Código Penal Federal	DOF14-08-1931	Regula delitos cometidos por el uso indebido de los recursos naturales, en el DOF 14-08-1931, es competencia federal están vinculados, con los asentamientos humanos y el desarrollo urbano.
Ley Agraria	DOF 09-07-1993	Esta ley se va relacionar con el derecho urbanístico en los siguientes aspectos: la delimitación de zona de urbanización ejidal, con los terrenos ejidales y comunales, la regularización de la tenencia de la tierra, en donde se van crear nuevos centros de población etc. En los artículos 63 - 89, se refieren a los ejidatarios, que utilizan sus certificados de derechos agrarios, DOF 26-02-1992 que únicamente le

		<p>permiten explotar el agro y en caso de los asentamientos humanos corresponden al ámbito administrativo, por lo tanto debe sujetarse a la autoridad urbanística.</p>
<p>Ley de Aeropuertos</p>	<p>DOF 22-12-1995</p>	<p>Esta ley es de orden público, que nos va a permitir una mejor comunicación. En su artículo 2 nos habla de los aeródromos o pistas como las que existen actualmente en el Estado. El artículo 110 nos comenta los requisitos, para una propuesta de solicitar una concesión, licitación o permiso, donde debe incluir el proyecto, con la descripción del uso del suelo y la situación jurídica inmueble. En el artículo 25 estipula que el título de aeropuerto, deberá contener el programa maestro de desarrollo, las especificaciones y condiciones de la construcción, condiciones de seguridad, para vincularlas con su</p>

		entorno, especificando las perspectivas de crecimiento y de inversión; dedicándole el capítulo V a la infraestructura; las condicionantes señaladas serán revisables cada 5 años. Destacó este punto porque al elaborar el presente trabajo carecemos de la normatividad en el Estado para vinculamos en la práctica administrativa con esta ley federal.
Ley de Aguas Nacionales	DOF 01-12-1992	Esta ley está regulada por el artículo 27 constitucional, va a regular la prestación de este servicio, para la utilización directa o indirecta de los asentamientos humanos, ya que es una necesidad primordial para poder subsistir.
Ley de Amparo	DOF10-01-1936	El juicio de Amparo: Es un medio de control constitucional, que según el artículo 103 fracción I de la Constitución política de los Estados Unidos Mexicanos, tiene como fin la protección del individuo, contra leyes o actos de autoridad que violen las garantías individuales, por lo tanto el derecho urbanístico, debe estar acorde a los preceptos constitucionales.

Ley de Aviación Civil	DOF 12-05-1995	En su artículo 1 nos dice: Que tiene por objeto regular la explotación, el uso o aprovechamiento del espacio aéreo, situado sobre el territorio nacional, es importante reconocer que el crecimiento de los centros de población, debe de contar con un aeropuerto, ya que no solo implica la terminal aérea, sino todo lo que se desarrolló con este detonante, incluidos los puentes aéreos con helipuertos y con las demás pistas, esto nos ayuda al desarrollo regional.
Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal	DOF 22-12-1993	Las carreteras y puentes, son de utilidad pública, la cual nos permite trasladarnos de un lugar a otro, por lo tanto esta ley va a regular vialidades ínter territoriales entre distintos asentamientos humanos.
Ley de Contribución de Mejoras por Obras Públicas Federales de Infraestructura Hidráulica.	DOF26-12-1990	Esta ley nos va ayudar a fortalecer el crecimiento de la urbanización, con las contribuciones, que se realizan, así mismo, contiene la convocatoria federal, para participar en la consolidación de los centros de población.
Ley de la	DOF 29-06-	Esta ley está contemplada en el

Comisión Nacional de los Derechos Humanos.	1992	artículo 102 apartado B, Constitucional Es controversia en que los particulares, que son propietarios de bienes inmuebles, buscan la protección de sus derechos humanos, así mismo, cuando la autoridad, en beneficio a la comunidad se limita con el uso del suelo, a las propiedades inmuebles de los individuos.
Ley de la Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas	DOF 21-05-2003	La pluralidad étnica nos obliga a reconocer que las condiciones de habitabilidad son distintas en las zonas rurales, que en los municipios urbanos que cuentan con el problema de asentamientos humanos irregulares por lo que los usos y costumbres también deben de respetarse.
Ley de la Comisión Reguladora de Energía	DOF 31-10-1995	Esta ley tiene por objeto: Promover el desarrollo eficiente de suministrar, generar y distribuir energía. Los energéticos que existen en México están encaminados a satisfacer la demanda de las zonas urbanas.



Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas	DOF 04-01-2000	Su objeto es: regular las acciones relativas a la planeación, programación, presupuestación, contratación, gasto, ejecución y control de las obras públicas, así como de los servicios. La obra pública, es uno de los principales egresos del gobierno y en la actualidad, el grueso de las mismas se concursan para su ejecución o bien se concesiona ambos aspectos, la legislación urbanística, en el estado requiere adecuarse sobre todo en la transferencia de facultades, hacia los municipios y considerando la política de desarrollo regional.
Ley de Planeación	DOF 05-01-1983	El sistema nacional de planeación democrática, que previene que las obras de infraestructura, tendrán que inducirse a sugerencia de la demanda ciudadana, considerando, el interés público, por lo que la introducción de servicios y equipamiento urbano, tendrán que apegarse, a los planes de desarrollo, municipales, regionales, sectoriales, estatales y nacionales.
Ley de Vías	DOF 19-02-1940	La instalación de las vías de

Generales de Comunicación		comunicación en la actualidad afecta la plusvalía inmobiliaria y procuran, el acercamiento entre los asentamientos DOF 19-02-1940, humanos, por lo que deben sujetarse a los planes de desarrollo tanto por quien los desarrolló como por los habitantes que serán beneficiados o afectados en corto, mediano y largo plazo.
Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	DOF 24-04-1972	Vinculado con la ley de vivienda, también, considera la población económicamente activa, que está quedando desprotegida, porque esta ley únicamente acata a los trabajadores que efectúan aportaciones al seguro social, DOF 24-04-1972, sin embargo la modalidad empresarial actual, es de contratos por honorarios o por otros regímenes, que tienen que estudiar en su evolución jurídica como: lo es el FOVISSSTE, FOVI, FONAPO.
Ley del Servicio Público de	DOF 22-12-1975	Esta ley tiene por objeto: generar conducir, transformar, distribuir y abastecer de energía, por lo tanto

Energía Eléctrica		<p>existe la controversia federalista, propuesta por los municipalistas, donde el servicio eléctrico que se presta, tanto en vía pública, como a los nuevos desarrollos urbanos autorizados, son exigidos por las compañías paraestatales que prestan este servicio, sin embargo instalaciones que no están destinadas a la generación energética, no cubren el impuesto predial y tampoco efectúan una supervisión real a las bajadas clandestinas o sea (diablitos), defendiendo que dentro de la autonomía de ser empresas federales, es la obligación de supervisar este servicio, debe de ser del municipio. La realidad es que las manchas urbanas del país requieren ahora de mayor generación de energía eléctrica porque la actual ya está limitada.</p>
Ley Federal de Procedimiento Administrativo	DOF 04-08-1994	<p>Esta ley se aplica en actos que son regulados por el derecho urbanístico dotando a la autoridad, de procedimientos legales, para no dejar a los particulares en estado de indefensión y así hacer valer sus</p>

		derechos.
Ley Federal de Procedimiento Contencioso Administrativo	DOF 01-12-2005	La práctica forense del procedimiento se debe desarrollar, el derecho urbanístico, sobre todo, para consolidar la presentación de prueba y peritaje sustentados no solo por lineamientos. El artículo 113 Constitucional nos dice: Que la responsabilidad del estado por daños que motivo su actividad administrativa irregular cause en los bienes y derechos de los particulares.
Ley Federal de Responsabilidad Patrimonial del Estado	DOF 31-12-2004	Como ya se mencionó conforme al artículo 113 Constitucional, en la nueva cultura del mandato ciudadano que se concentra en las garantías individuales donde el mandante republicano conmina DOF 31-12-2004 a su mandatario "tienes el poder de solucionar mis problemas pero, respétame mis garantías constitucionales"; está responsabilidad debe representar una evolución para la ideología del gobernante.
Ley Federal de Responsabilidades	DOF 13-03-2002	Atendiendo la responsabilidad administrativa de quien ejerce el gobierno existe una diversidad de

<p>Administrativas de los Servidores Públicos</p>		<p>actos en los servicios públicos donde la ciudadanía en este momento histórico está demostrando su alto desacuerdo social en la prestación de los servicios públicos primarios, en luz, agua, gas y vivienda; sintiéndose desprotegidos tanto jurídicamente como en instancias que atiendan esta falta de repuesta, percibiéndose más que un gobierno republicano una dictadura que nos en indefensión.</p>
<p>Ley Federal de Sanidad Animal</p>	<p>DOF 18-06-1993</p>	<p>La atención a la fauna nociva en las ciudades, afecta desde la falta de reglamentación para la atención de las mascotas en las nuevas unidades habitacionales, hasta la falta de normatividad para el establecimiento de rastros, granjas, centros de crianza hasta el destino de desechos animales.</p>
<p>Ley Federal de Sanidad Vegetal</p>	<p>DOF 05-01-1994</p>	<p>En los asentamientos humanos se requiere dar el vínculo con el campo que procure su alimentación, el fomento de especies vinculadas a la nutrición, al ornato y producción industrial; debido a que el principal fin de esta</p>

		ley procura que la atención de los productos que regula sea en beneficio de los asentamientos humanos.
Ley Federal de Telecomunicaciones	DOF-31-12-1992	En la actualidad también el desarrollo de las telecomunicaciones, están afectando a la ciudadanía por una falta de reglamentación, hacia los prestadores de servicios. Sobre todo hacia el campo, ya que con la introducción de los electrodomésticos se realiza interferencia la cual se ha vuelto electromagnética por las distintas emisiones que produce; lo que lo está deteriorando, debido a que los ciudadanos o usuarios que interfieren en la infraestructura la vinculan con otros servicios públicos hasta la depreciación inmobiliaria de los predios.
Ley Federal de Turismo	DOF 31-12-1992	La industria sin chimeneas requiere de ser reglamentada sobre todo a nivel municipal para establecer los servicios urbanos que satisfagan al usuario como cajones de

		estacionamiento, conservación de inmuebles, procuración de sus distintas modalidades hasta los servicios mínimos ecológicoturisticos
Ley Federal para el Fomento de la Micro industria y la Actividad Artesanal	DOF 26-01-1998	Las mismas industrias deben contar con un trato jurídico-administrativo ex profeso que vincule la prestación de sus servicios con la capacidad de la mancha urbana donde se establecen y las demandas reales de la misma para ser polos de atracción a mayores inversionistas que generen más empleos
Ley Federal para la Administración y Enajenación de Bienes del Sector Público	DOF 19-12-2002	Dentro de la nueva convivencia entre los niveles de gobierno se debe considerar que para el fortalecimiento de las entidades federativas y la consolidación del municipio libre, es necesario contar con los instrumentos que procuren esta vinculación para dar un mejor servicio público.
Ley Federal Sobre Metrología y Nominalización	DOF 01-07-1992	Es necesario que se reglamente principalmente en el área de comunicaciones y transportes, los cuales, tendrán que ser las normas para las especificaciones carreteras, para los vehículos más

		<p>ligeros y rápidos de tipo familiar, más pesados con mayor volumen en las carreteras, que se están construyendo; así como las dimensiones de las vialidades urbanas y los corredores de prestación de servicios, porque en los nuevos fraccionamientos la carpeta asfáltica no está vinculada con la carga urbana de los camiones refresqueros y repartidores de gas hasta, los requerimientos de construcción para un proyecto aeropuerto y su vínculo con la mancha urbana.</p>
<p>Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas</p>	<p>DOF 06-05-1972</p>	<p>Por el devenir histórico de los asentamientos humanos las manchas urbanas absorben estas zonas y aceleran su deterioro, la administración pública utiliza, más recursos en la presentación de servicios públicos e infraestructura, que de mantenimiento y preservación del patrimonio cultural, por lo que falta de existencia de normatividad adecuada y a la falta de aplicación de la legislación vigente.</p>



Ley General de Asentamientos Humanos	DOF 21-07-1993	Referente principalmente al desarrollo de las manchas urbanas, pero con la reforma al 115 Constitucional y su conminación a la convergencia de autoridades obliga a los municipios a actualizarlos en el marco reglamentario
Ley General de Bienes Nacionales	DOF 20-05-2004	El patrimonio inmobiliario de la nación, debe de ser procurado y en una realidad la federación carece del personal suficiente, para estar al pendiente de supervisar, lo que sería más sencillo, que en un convenio de colaboración con las entidades y los municipios se diera a conocer el inventario existente con el ánimo de coadyuvar a su protección.
Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable	DOF 25-02-2003	El vocablo sustentable en materia forestal implica programas de manejo de las zonas referidas en esta ley para su mantenimiento, reforestación, explotación racional y procuración ecológica, principalmente buscando un equilibrio, con los asentamientos humanos beneficiados y evitando la invasión irregular de vivienda.

Ley General de Desarrollo Social	DOF 20-01-2004	Procura que los programas sean dirigidos a los grupos socialmente vulnerables, tanto rurales como urbanos y que considera en obras públicas e infraestructura urbana, el mayor beneficio social que se traducirá en el desarrollo urbano.
Ley General de Educación	DOF 13-07-1993	Se refiere únicamente a la actividad docente pero existe un vacío jurídico que sustente las sugerencias técnicas para el establecimiento de los centros de educación.
Ley General de las Personas con Discapacidad	DOF 10-06-2005	El grueso de los asentamientos humanos están diseñados y contruidos sin haber considerado a las personas con capacidades diversas, lo que impide su debia inclusión en el desarrollo comunitario.
Ley General de Población	DOF 07-01-1974	La política poblacional es una herramienta de planeación, para determinar el número de beneficiarios, el desarrollo urbano existente y su expansión, lo que debe vincularse de manera proporcional, para poder prevenir el propio peso urbano de las manchas poblacionales.

Ley General de Protección Civil	DOF 12-05-2000	Los impactos en sus distintos orígenes obligan a que los civiles se protejan en el asentamiento humano que utilizan ante la realidad, que gobierno siempre carecerá de la capacidad de restituirle, a los particulares las afectaciones que sufren durante los desastres, que impactan en las manchas urbanas.
Ley General de Salud	DOF 07-02-1984	Maneja las actividades propias del sector salud y al igual que la de educación en la operación administrativa se carece de sustento reglamentario para la instalación de las unidades médicas.
Ley General de Vida Silvestre	DOF 03-07-2000	Esta ley procura la relación que llegan a tener los animales con el género humano, pero también se debe profundizar en términos jurídicos el planteamiento de los territorios donde habitarán estos seres vivos, desde reservas territoriales hasta las unidades zoológicas.
Ley General del Equilibrio Ecológico y la	DOF 28-01-1988	Es una ley que en el artículo 2, considera de utilidad pública el ordenamiento ecológico del

<p>Protección al Ambiente</p>		<p>territorio nacional, el establecimiento de zonas intermedias de salvaguarda, con la mención en los artículos 7 y 8 distribuyen las competencias hacia los estados y municipios de la administración, de las zonas ecológicas y sobre todo el artículo 980 refiere, a la preservación y aprovechamiento sustentable del suelo, se considerarán como criterios la compatibilidad del uso del suelo con su vocación natural, que mantenga su equilibrio, con los ecosistemas, la integridad física y capacidad productiva evitando prácticas, que favorezcan la erosión, degradación o modificación de las características, topográficas que generen efectos adversos. Esta es la única ley con vigencia en el Estado Hidalgo que considera jurídicamente el vocablo uso del suelo; por lo que el uso administrativo por las autoridades urbanísticas estatal y municipal carece de fundamento jurídico.</p>
-------------------------------	--	--

Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos	DOF 08-10-20031	El manejo de los residuos, no ha tenido desarrollo jurídico en el estado, siendo la basura una obligación e competencia municipal como lo establece: el artículo 115 Constitucional.
Ley Minera	DOF 26-06-1992	Evidentemente la falta de observancia de esa materia en el devenir histórico principalmente en la ciudad de Pachuca de Soto ha originado que se desarrollen, el atlas municipal de riesgos, para prevenir el principal bien jurídico tutelado:"La Vida".
Ley Orgánica de Petróleos Mexicanos y Organismos Subsidiarios	DOF 16-07-1992	Los principales beneficiarios de esta actividad: Son los asentamientos humanos y la utilización de "normas técnicas", para la introducción de ductos, establecimiento de gasolineras, gas LP, gas natural y zonas de amortiguamiento en las instalaciones de la Paraestatal, aunque si bien son estratégicas y de seguridad nacional, en realidad carecen de sustento jurídico, pero al carecer las instituciones que procuran e imparten la justicia de la capacidad jurídica, para

		contrarrestar estos actos unilaterales de PEMEX, dejan en estado de indefensión a los afectados.
Ley Orgánica del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos	DOF 20-01-1986	Es la reguladora de la banca de desarrollo dirigida al fortalecimiento de las obras de infraestructura de las zonas urbanas, y presumiblemente los expedientes técnicos deben contar con su justificante ante el plano de desarrollo urbano y el programa sectorial que justifiquen esta inversión pero, injustificadamente se omite esta previsión de inducción para la planeación del desarrollo.
Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia	DOF 03-02-1939	El INAH es una dependencia, que al carecer de presupuesto, para inventariar los lugares, donde tiene competencia, cuando se enfrenta al desarrollo urbano normalmente, su actuar afecta las obras públicas y particulares; también la falta de desarrollo jurídico deja en indefinición si se continúa con el proyecto urbano o se preserva el patrimonio cultural y en definitiva tiene repercusiones económicas

		imprevistas.
Ley para el Desarrollo de la Competitividad de la Micro, Pequeña y Mediana Empresa	DOF 30-12-2002	La competitividad implica empresarialmente desde cumplir, con todos los requisitos; para el establecimiento de los negocios, hasta la desregulación y agilización en los trámites y servicios gubernamentales sin embargo, la principal problemática son justamente las autorizaciones urbanas y la falta de servicios de infraestructura urbanas.
Ley que Crea el Comité Administrador del Programa Federal de Construcción de Escuelas	DOF 10-04-1944	Como ya se dijo en la ley federal de educación, se carece de lineamientos jurídicos, para el establecimiento de los centros educativos y esta ley crea al organismo, que construye escuelas de nivel básico y normal, pero continua aplicando lineamientos técnicos con discrecionalidad de los servidores públicos.
Ley Reglamentaria del Artículo 27 Constitucional en el Ramo del Petróleo	DOF 29-11-1958	Como se ha venido infiriendo en el desarrollo del presente trabajo, con esta ley se ratifica la necesidad de desarrollar el derecho urbanístico, sobre las disyuntivas del derecho de los particulares sobre sus posesiones contra el bienestar

		común, de la soberanía nacional, clarificando se debe ampliar el estudio del derecho socialmente justificado lo que tiene el gobierno para afectar los planes y patrimonio de los particulares, donde el criterio de autoridad ante la controversia de intereses normalmente no favorece al particular.
Ley Reglamentaria del Servicio Ferroviario	DOF 12-05-1995	Dentro de la finalidad de las vías de comunicación, para facilitar la vinculación entre los centros urbanos y de producción, con la perspectiva de desarrollo internacional del país, de Hidalgo, seguramente resurgirá, como un transporte troncal que vincule trenes con vías carreteras, que comenten el acercamiento con los puertos marítimos del golfo y del pacífico incluidos los puentes aéreos, considerado la geografía de Hidalgo en el contexto geográfico nacional.



### III.2. LEYES ESTATALES

<b>LEGISLACIÓN</b>	<b>FECHA PUBLICACIÓN</b>	<b>RELACION CON EL DERECHO URBANISTICO EN HIDALGO</b>
Constitución Política del Estado de Hidalgo	P.O. 01-10-1920	En su artículo 10° reza: "que para garantizar el interés social, en todo momento el estado, tendrá facultades para fijar el uso y destino de la tierra, a efecto de que los asentamientos humanos cumplan con lo establecido en el Plan Estatal de Desarrollo y con la planeación del desarrollo urbano, así mismo podrá reglamentar el uso del suelo con forme a la vocación productiva P.O. 01-10-1920 I de la tierra a fin de hacer

		<p>operativos los programas garantizando el bien social; la anterior transcripción es vinculando, con las reformas del artículo 115 constitucional, estaría obligando a nuestra entidad a efectuar los estudios jurídicos, para la transferencia de facultades de la administración estatal, para obtener las previsiones de la aspiración republicana de alcanzar en esta entidad municipios libre</p>
--	--	---

<p>Ley de Asentamientos Humanos , Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para el Estado de Hidalgo</p>	<p>P.O. 17-09-07</p>	<p>Este ordenamiento presenta la integración del Sistema Estatal de ordenamiento Territorial, estableciendo las estrategias y acciones de las áreas naturales para mejorar los niveles de vida, buscando conciliar el equilibrio, de la interrelación entre la ciudad y el campo procurando el bienestar social de la comunidad , considerando la convergencia de facultades con forme al 115 constitucional para elaborar los distintos programas de desarrollo, en las zonas Municipales, Conurbadas y Metropolitanas, considerando la participación social en esta actividad, considerando el vinculo con la Protección Civil,</p>
--	----------------------	---

		<p>la preservación del vinculo con la protección del vinculo Cultural y del Medio Ambiente fortaleciendo la vigilancia en la ejecución de las acciones Urbanas. También esta legislada la zonificación, la infraestructura, equipamiento y servicios públicos, tomando encuenta la imagen urbana y los efectos compensatorios por la dictaminación del los usos de suelo, respetando las reservas territoriales y la regularización de la tenencia de la tierra, con el derecho de preferencia del Estado y el Municipio. Considera este ordenamiento el reagrupamiento inmobiliario y por primera vez se regula en</p>
--	--	---

		<p>materia de vivienda, los usos del suelo con impacto Urbano, rescatando la normatividad del fraccionamiento de los terrenos, el régimen de propiedad en condominio y abriendo la puerta a la denuncia ciudadana. No obstante es necesario para que opere esta ley la emisión actual de los programas Municipales de Desarrollo Urbano</p>
--	--	---

<p>Ley de coordinación para el desarrollo Metropolitano del Estado de Hidalgo.</p>	<p><b>P.O. 08-09</b></p>	<p>Debido al acelerado desarrollo económico, social y tecnológico de las poblaciones la expansión física y operativa de las concentraciones demográficas sea considerado el fenómeno que involucra a dos o más unidades Político- Administrativas, ya sean Municipales o Estatales entregando espacios estratégicos de vinculación que implican la concurrencia de las respectivas autoridades, que deberán acordar la atención de los problemas con sus disposiciones administrativas , mecanismos y regulaciones que permita a las instituciones organizarse para la implementación de los programas; desde</p>
--	--------------------------	---

		<p>la obtención de recursos de las tres esferas Gubernamentales hasta la aplicación reglamentaria.</p> <p>La palabra Metropolitano proviene de la raíz "Mater" que significa madre por lo cual los problemas de esta materia reconocen a la región madre; esto implica que una familia originaria de un lugar tiene que salir a otra parte para estudiar, trabajar, desarrollarse socialmente e incluso divertirse, tomando en cuenta los tiempos y lugares para establecer su hogar, negocios y el traslado para desarrollar estas actividades; para este efecto es que se crea la Coordinación de Desarrollo Metropolitano como Unidad Administrativa adscrita a</p>
--	--	--

		la Secretaria de Planeación y Desarrollo Regional; esta normatividad sustenta el integramos como entidad para problemática de la zona Centro de País para agilizar los proyectos estratégicos de gran envergadura.
Ley de Bienes para el Estado de Hidalgo	P.O. 25-03-1991	Al no contar con legislación actualizada el patrimonio inmobiliario del estado carece de sustento jurídico, para su integración al desarrollo urbano.
Ley de Catastro del Estado de Hidalgo	P.O. 24-11-2003	Este importante el ordenamiento fundamental, para la planeación, además de ser un instrumento básico para la recaudación fiscal municipal respecto de la propiedad inmobiliaria,



		<p>sin embargo no opera cabalmente, pues falta constituir las juntas catastrales estatal y municipales, mismas que integradas mayoritariamente por la sociedad civil organizada, habrán de establecer los valores unitarios de terrenos y construcciones en cada localidad y diferentes zonas, así como los procedimientos, para su revisión. Es necesario vincular este dispositivo con la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial para que junto con los planes de desarrollo urbano, que habrán de concretarse, permita a los ayuntamientos generar una adecuada administración y</p>
--	--	---

		recaudación de los diferentes gravámenes que tienen como objeto la propiedad inmobiliaria, con una adecuada planeación para su ordenado crecimiento.
Ley de Derechos de Vía.	P.O. 24-09-1984	Al ser el derecho de vía, según lo previene esta legislación un espacio anexo que permita el crecimiento, mantenimiento y de prevención a contingencias en las vías de comunicación en el estado principalmente refiriéndose a carreteras y dejando amplio el resto de las líneas de conducción que también tienen este requerimiento; sería necesario incluirlo en la actualidad a la legislación que debe ser integrada al nuevo crecimiento de los

		centros de población, principalmente para darle difusión en los municipios.
Ley de Desarrollo Agrícola Sustentable para el Estado de Hidalgo	P.O. 07-08-2006	La simbiosis del campo con la mancha urbana impacta, desde el rubro alimentario, desarrollo de la industria de los materiales de construcción e inclusive la absorción del crecimiento, hacía los ejidos que provocan los asentamientos humanos irregulares, son una prioridad para la entidad.
Ley de Desarrollo Forestal Sustentable para el Estado de Hidalgo	P.O. 07-08-2006	En el territorio se cuentan con parques nacionales como: El Chico, Los Frailes, Los Mármoles y la reserva de la biosfera de la Barranca de Metztitlán, que afectan el desarrollo productivo de los ejidos inclusive promoviendo la recategorización de estas zonas, para que

		no únicamente tengan la categoría de "preservación", sino también, que tengan una rentabilidad de agro producción en los municipios involucrados, incluyendo nuevas actividades como la minera, agricultura y turismo entre otras.
Ley de Expropiación por Causa de Utilidad Pública	P.O. 01-05-1932	Esta ley es dirigida principalmente, para apoyar el desarrollo de la obra pública, donde para efectuar la valuación inmobiliaria se vincula con el precio catastral y el "uso del suelo autorizado".

Ley de Fomento Económico del Estado de Hidalgo	P.O. 05-11-2001	Esta ley procura el fortalecimiento económico, pero también en su operación demandaría que los trámites y servicios al público, como actos administrativos, se agilicen y al igual que la ley federal los requerimientos hacia el particular, en materia urbanística son complicados.
Ley de Fomento y Protección de la Zona Típica de Atotonilco el Chico para el Estado de Hidalgo	P.O. 16-12-1961	Es una ley de protección al patrimonio histórico,, del centro de origen de esta población.
Ley de Fomento y Protección de Nuevos Parques y Ciudades Industriales en el Estado de Hidalgo	P.O. 01-04-1976	El principal problema, para operar esta ley es "la falta de infraestructura urbana que satisfaga las necesidades de los usos de suelo promovidos por la norma".

Ley de Hacienda Municipal	P.O. 31-12-1982	Su revisión es necesaria, para su fortalecimiento, ya que los rubros urbanísticos serían los más redituables para los ayuntamientos y actualmente faltaría incluir estos derechos como: "dictamen de uso del suelo". Fraccionamiento, autorización del régimen condominal, multas y el propio cobro de las sanciones como lo sería la demolición.
Ley de Obras Públicas del Estado de Hidalgo	P.O. 11-08-2003	Siguiendo la tendencia nacional dedica su articulado a la parte administrativa y concursal de la obra pública, sin que se hayan, considerado los lineamientos técnicos, para la edificación y construcción, que realiza el gobierno o los particulares, propiciando

		la existencia de "lineamientos técnicos".
Ley de Planeación para el Desarrollo del Estado de Hidalgo	P.O. 24-11-2003	Contempla el establecimiento de el Plan Estatal de Desarrollo, los Planes Sectoriales, Estatal por materia y los Especiales, los cuales procurarán el desarrollo armónico de los factores existentes en el Estado; al momento de efectuar el presente estudio no se localizó la política sectorial para los asentamientos humanos, el desarrollo urbano y la vivienda.

Ley de Población para el Estado de Hidalgo	P.O. 03-07-2006	La política poblacional, que a través del Consejo Estatal de Población implementa la entidad expresa que la mayor parte de los moradores, en Hidalgo viven en zonas urbanas y que de acuerdo a los registros de Promotora de Vivienda del Estado Hidalgo, se tienen autorizados.
Ley de Salud para el Estado de Hidalgo	P.O. 30-08-2004	La falta de reglamentación y difusión, limita su cabal cumplimiento, resulta conveniente involucrar a la primera instancia de gobierno que es el municipio toda vez que es la instancia de gobierno que tiene invariablemente el primer contacto con la ciudadanía y además es quien resulta ser la autoridad. La revisión y



		<p>actualización de la norma en comento es importante incluir conceptos que cada vez la sociedad considera como viables, como los referentes a la donación de órganos, con toda la complejidad que el tema implica. Al igual que en el rubro de educación, en la ley orgánica de la administración pública estatal, no existe la secretaría de salud.</p>
<p>Ley de Seguridad Pública para el Estado de Hidalgo</p>	<p>P.O. 08-08-2005</p>	<p>Revisión del dispositivo para actualizarlo y considerar lineamientos nacionales como sectorización. el nuevo sistema nacional de registro de personal, estado de fuerza, comunicaciones entre otros.</p>
<p>Ley de Transparencia y Acceso a la Información</p>	<p>P.O. 29-12-2006</p>	<p>Con esta herramienta jurídica el ciudadano podrá solicitarle a la autoridad urbanística</p>

<p>Pública Gubernamental del Estado de Hidalgo</p>		<p>estatal que es la Promotora de Vivienda del Estado Hidalgo datos de las 724 autorizaciones de fraccionamientos que se ubican en 57 municipios totalizando 240 mil 220 lotes autorizados que con forme a una media de 4 habitantes por casa, según el Consejo Estatal de Población, a la fecha de la realización del presente estudio 960 mil 880 habitantes se supone que viven en asentamientos humanos regulares; por lo que si comparamos con los habitantes de Hidalgo, 2 millones, 345 mil 514 habitantes, según aparece en la página de Internet de Consejo Estatal de Población, nos da como referencia que más de la mitad de la población en Hidalgo</p>
--	--	--

		habita en asentamientos humanos irregulares. Y esta suposición se plantea porque no se tiene la certeza de los asentamientos humanos irregulares existentes, se desconoce en los nuevos desarrollos habitacionales cuantas casas se están rentando, traspasando o deshabitadas.
Ley de Turismo del Estado de Hidalgo	P.O. 24-03-2003	Falta difusión y operarla en el plan estatal en cuanto a la zonificación. Fomento del turismo social y sustentable, la clasificación de los servicios, vinculación con los prestadores de servicios y reglamentarla.
Ley de Vías de Comunicación y Tránsito del Estado de Hidalgo.	P.O. 08-01-1970	Delimita la competencia de las autoridades entre las carreteras o tramos para aplicar las normas o reglamentos correspondientes, ya

		sea municipal, estatal o federal; y el cobro de casetas el cual esta destinado para el mantenimiento de las mismas.
Ley del Sistema de Transporte para el Estado de Hidalgo.	P.O. 31-12-2004	Transparentar su aplicación con respecto al otorgamiento de concesiones y permisos.

<p>Ley Estatal de Agua y Alcantarillado para el Estado de Hidalgo. (independientemente de los 24 organismos operadores regionales y municipales, que cuentan con decreto y falta reglamentarios)</p>	<p>P.O. 30-12-1999</p>	<p>Este dispositivo es una norma, que además de crear entidades: como es la Comisión Estatal del Agua y los organismos operadores del servicio de agua potable y alcantarillado, sirve para coordinar las acciones entre la entidad normativa, que es de carácter federal, así como los responsables de la prestación de los servicios públicos, de agua potable y alcantarillado que son los municipios y por delegación de facultades previo convenio correspondiente, los organismos operadores; lo grave es que si bien en el dispositivo se establecen los diversos elementos de operación, técnicos y para el establecimiento, cobro</p>
--	------------------------	--

		<p>de cuotas y tarifas por los servicios que prestan dichos organismos, en la práctica, no se llevan a cabo, violentando el mismo dispositivo en perjuicio del particular; baste citar como ejemplo la obligación de las juntas de gobierno, para proponer las referidas cuotas y tarifas, remitirlas al H. Congreso para su aprobación y su posterior publicación en el Periódico Oficial del Estado.</p>
--	--	--

<p>Ley para la Protección al Ambiente en el Estado de Hidalgo.</p>	<p>P.O. 21-06-2004</p>	<p>Falta difusión y la consideración de las diversas zonas de preservación ecológica en los diversos planes de desarrollo urbano. La participación de los municipios en este rubro es actualmente muy pobre, no obstante que en la planeación del desarrollo municipal, tiene la materia, por lo que resulta necesario fortalecerla. Las autoridades municipales: Son las más interesadas en la terminación de aquellos espacios que, cubriendo los requisitos que se establezcan jurídicamente, se determinen como zonas de preservación.</p>
<p>Ley para la atención de personas con discapacidad</p>	<p>P.O. 30-12-1998</p>	<p>El animas legislativo es el de integrar humanamente a estos individuos a los asentamientos humanos</p>

		<p>previendo sus condiciones físicas pero, al momento de efectuar en la práctica las autorizaciones o licencias de construcción no se consideran estas necesidades y se les da más prioridad a los cajones de estacionamiento vehicular, áreas verdes libres de construcción y servicios públicos ocultos, olvidándose del compromiso social que tenemos con la población vulnerable.</p>
<p>Ley sobre Protección y Conservación Arquitectónica de la Zona de Tepeapulco y Comunidades Aledañas del Estado de Hidalgo</p>	<p>P.O. 08-11-1983</p>	<p>Es necesario integrar conjuntamente con la autoridad federal en la materia (INAH) los criterios y políticas generales, que permitan establecer en qué casos es necesario decretar la protección y conservación de centros</p>



		<p>y zonas históricas, para no dejar que sea la autoridad quien discrecionalmente y/o por presiones de carácter político-social y económico lo determine. Es válido considerar la futura existencia de un dispositivo estatal que establezca estos y los demás elementos necesarios para determinar que superficie es considerada como objeto de protección y/o conservación.</p>
<p>Ley sobre Protección y Conservación Arquitectónica de la Zona de Huichapan Hgo.</p>	<p>P.O. 16-12-1983</p>	
<p>Ley sobre Protección y Conservación Arquitectónica de</p>	<p>P.O. 16-12-1983</p>	

la Zona de Zempoala y Comunidades Aledañas del Estado de Hidalgo		
Ley sobre Protección y Conservación del Centro Histórico y del Patrimonio Cultural de la Ciudad de Pachuca de Soto, Hidalgo	P.O. 06-09-2004	

<p>Ley sobre Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Estado de Hidalgo</p>	<p>P.O. 08-12-1979</p>	<p>Las condiciones sociales cuando fue aprobada esta ley, evolucionaron conjuntamente con el crecimiento del estado, siendo que ahora con las modificaciones al 115 Constitucional, la facultad de este rubro tiene que ser transferido hacia el municipio y considerar la nueva realidad donde los nuevos centros comerciales, centrales de abasto, los mercados, edificios de servicios y unidades habitacionales, también pudieran beneficiarse con la actualización de esta norma; y algunos tratadistas, han intentado vincular que las privadas habitacionales, que se autorizaron: como fraccionamientos, también deberían de</p>
--	------------------------	--

		<p>contar con un apartado específico por contar con áreas de uso común y una asociación de colonos, de fado en el estado pero que carecen del sustento legal para cumplir con esta responsabilidad del mantenimiento de estos nuevos vecindarios, cuya principal intención es procurar la mejor seguridad pública de los avecindados, pero también generando problemas para la recepción de la administración de los servicios públicos por parte del municipio o el mantenimiento de mutuo propio.</p> <p>Esto independientemente de que la Ley de Asentamientos Humanos, Desarrollo Urbano y Ordenamiento</p>
--	--	---

		<p>Territorial, señala las similitudes que tiene esta figura con los fraccionamientos, en cuanto a su situación contractual, por la convivencia interna; lo que también faltaría reglamentar para que fuera operante.</p>
--	--	---

### III.3. CÓDIGOS ESTATALES

CÓDIGO	FECHA PUBLICACIÓN	RELACION CON EL DERECHO URBANISTICO
Código Civil de Hidalgo	P.O. 08-10-1940	<p>En sus artículo del 3005 al 3020, previene la existencia del Registro Público de la Propiedad, el cual en el artículo 143 de su reglamento considera a la Sección IV prevista para la inscripción de los Planes de Desarrollo para que surta plenos efectos; independientemente de que en el Derecho Civil, se considera la relación jurídica de los bienes; derechos y obligaciones de los particulares es de considerarse que en las escrituras públicas relativas a inmuebles, la tendencia para eficientar el ámbito registral, sería la inserción dentro de los testimonios de el dictamen del uso del suelo, para que los conserven los particulares sin que tengan problema en el libre usufructuó. Independientemente a futuro tanto los archivos Catastral, del Registro de la Propiedad, los usos del suelo particulares y los Planes de</p>

		Desarrollo Municipales tendrán que enlazarse.
Código Penal Hidalgo	P.O. 09-06-1990	Reza en el artículo 214 fracción VII que es fraude equiparado la venta e inmuebles sin la autorización administrativa correspondiente, siendo clara alusión a la venta de lotes irregulares o bien a predios con Uso del suelo distinto o prohibido, incurriéndose en venta de inmuebles con vicios ocultos. (Cuando se vende mercancía apócrifa o vehículos sin documentos o con registros alterados, existe mayor penalización que al realizar la venta de un inmueble que pretende ser el patrimonio familiar). En el artículo 319 se encuadra el quebrantamiento de sellos, lo cual es frecuente en los actos de autoridad urbanística pero, al tener una penalidad mínima, el infractor normalmente es temerario y con esto reta a los actos de gobierno, fomentándose el crecimiento anárquico de las manchas urbanas. El artículo 350 es imperioso para la convivencia del campo y la ciudad en cuanto al crecimiento de la zona

		<p>urbana ejidal en donde el aprovechamiento indebido de bienes ejidales o comunales nos recuerda que en los suburbios normalmente se cuenta con certificado de derechos agrarios federales, que no consideran 105 derechos urbanísticos porque requieren de la intervención de la autoridad local; problemática común y poco atendida jurídicamente.</p>
--	--	---



### III.4. DECRETOS ESTATALES

DECRETO	FECHA PUBLICACIÓN	RELACION CON EL DERECHO URBANISTICO
Decreto que aprueba el Convenio de Modificación , Reconocimiento y Fijación de los Limites territoriales Celebrado por los Ayuntamientos de Pachuca de Soto Y Mineral de la Reforma	<b>P.O.12-2006</b>	Obliga a establecer un vínculo institucional de comunicación, para atender de manera conjunta la planeación urbana de la zona, estableciendo la atención en la franja limítrofe con el impacto que se tiene en el resto del asentamiento humano.
Decreto en Base al Estudio por el Servicio Geológico Mexicano en el Barrio del Arbolito; se declara Zonas de riesgo para	P.O. 17-07-2006	Fue generado por la falta de normatividad y el haber construido casas sin autorizaciones, con una falta de presencia gubernamental pero su principal finalidad es preservar el primer bien jurídico tutelado que es la Vida.

la Población		
Decreto mediante el cual se crea la Corporación Aeroportuaria de Hidalgo	P.O. 21-06-2004	Cuya principal función es procurar un nuevo polo de desarrollo urbano y procurar puentes aéreos que fomenten el crecimiento de la entidad, mencionando la parte estratégica administrativa, pero requiere el soporte jurídico para construir la infraestructura.
Decreto por el que se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano de la Subregión de Tulancingo	P.O. 27-03-2006	Plantea una oportunidad de prever el crecimiento en esta zona conurbada.
Decreto que crea a la Promotora de Vivienda Hidalgo	P.O. 8-05-2006	Procura atender a nivel estatal la operatividad de la Ley Federal de Vivienda pero es necesario que se vincule con los ayuntamientos para los permisos constitucionales, los que no están reglamentados
Decreto que crea la	P.O. 10-10-2005	El fluido eléctrico es uno de los energéticos para los

<p>Comisión Estatal para el ahorro de Energía.</p>		<p>asentamientos humanos, generado por productoras paraestatales pero con una producción determinada, que ha sido rebasado por el crecimiento de las manchas urbanas y la falta de atención gubernamental, en los distintos niveles de administración, lo que ha provocado las tomas clandestinas, variaciones de voltaje y danos a las casas habitación en sus electrodomésticos, perjudicando el patrimonio familiar. Además la falta de normatividad expofesa deja a la ciudadanía en indefensión y da pie a la corrupción.</p>
<p>Decreto mediante el cual se aprueban los Planes de Desarrollo Urbano de los Centros de Población de Tula de</p>	<p>P.O. 28-03-1994</p>	<p>Es un documento que se encuentra escrito en la Sección IV del Registro Público de la Propiedad y que se encuentra rebasado por la integración de otros municipios a la capital del estado.</p>

<p>Allende, Tepeji el Río, Huejutla de Reyes, Ixmiquilpan y Tulancingo de Hidalgo</p>		
<p>Decreto mediante el cual se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano de la Subregión Huejutla que se integra con los municipios de Huejutla, Jaltocan y San Felipe Orizatlan, con base en lo señalado en los artículos 45, 46 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo</p>	<p>P.O. 22-01-2007</p>	<p>Es una publicación que sería necesario reglamentaria por los municipios para estar en posibilidades de operarios, obligando a los ayuntamientos a revisar su marco jurídico.</p>

Urbano del Estado.		
Decreto mediante el cual se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano de la Subregión Ixmiquilpan que se integra	P.O. 22-01-2007	

<p>con los municipios de Ixmiquilpan, Tasquillo, Alfajayucan, Cardonal y Chilcuautla, con base en lo señalado en los artículos 45, 46 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado</p>		
<p>Decreto mediante el cual se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano de la Subregión Mineral del</p>	<p>P.O. 22-01-2007</p>	

<p>Monte que se integra con los municipios de Mineral del Monte, Mineral del Chico, Omitlán, Huasca y Atotonilco El Grande, con base en lo señalado en los artículos 45, 46 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado</p>		
<p>Decreto mediante el cual se aprueba el Programa de Desarrollo Urbano de la Subregión Zacualtipan</p>	<p>P.O. 22-01-2007</p>	

que se integra con los municipios de Zacualtipan, Molango, Metztitlán, Metzquititlán, Tianguistengo, Juárez, Eloxochitlan, Lolotla, Xochicoatlan, Tlanchinol, Calnalí y Huazalingo, con base en lo señalado en los artículos 45, 46 de la Ley de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano del Estado	
---	--



<p>Decreto de Creación de las Comisiones de Agua y Alcantarillado en los Municipios de Alfajayucan, El Cardonal, Cuautepec de Hinojosa, Huejutla de Reyes, Molango, Santiago de Anaya, San Salvador, Santiago Tulantepec y Tezontepec de Aldama</p>	<p>P.O. 08-07-2002</p>	<p>Estos dispositivos tendrán que ser revisados para adecuarlos al artículo 115 constitucional, a la nueva ley de agua y alcantarillado del estado, principalmente en el rubro de su reglamentación para que puedan ser operativos.</p>
<p>Decreto de Creación de las Comisiones de Agua y Alcantarillado en los Municipios de Progreso de</p>	<p>P.O. 21-12-1998</p>	<p>Estos dispositivos tendrán que ser revisados para adecuarlos al artículo 115 constitucional, a la nueva ley de agua y alcantarillado del estado, principalmente en el rubro de su reglamentación para que puedan ser operativos.</p>

Obregón y Tizayuca.		
Decreto de Creación de la Comisión de Agua y Alcantarillado en el Municipio de Mixquiahuala	P.O. 09-02-2004	
Decreto de Creación de la Comisión de Agua y Alcantarillado en el Municipio de San Agustín Tlaxiaca	P.O. 11-11-2002	
Comisión de Agua y Alcantarillado en el Municipio de Atotonilco El Grande	P.O. 16-02-2003	Estos dispositivos tendrán que ser revisados para adecuarlos al artículo 115 constitucional, a la nueva ley de agua y alcantarillado del estado, principalmente en el rubro de su reglamentación para que puedan ser operativos.
Decreto de	P.O. 08-12-	

Creación de la Comisión de Agua y Alcantarillado en el Municipio de Zimapan	2003	
Decreto de Creación de las Comisiones de Agua y Alcantarillado en los Municipios de Tulancingo de Bravo, Tula de Allende, Tepeji del Río de Ocampo, Actopan y del Valle del Mezquita!.	P.O. 06-041992	
Decreto de Creación de las Comisiones de Agua y Alcantarillado en los Municipios de	P.O. 23-06-2003	

Ixmiquilpan y Huichapan.		
Decreto Municipal de Pachuca de Soto para el ordenamiento de anuncios e imagen urbana para el Municipio	P.O. 10-2008	Se refiere a la protección, conservación y consolidación de la imagen urbana en lo relativo a los anuncios , mobiliario urbano en la vía pública, verificando la construcción, mantenimiento de este equipamiento , incluyendo los rubros de bancas, parabuses, casetas telefónicas postes con nomenclaturas, puentes , recipientes para basura , quioscos para venta de periódicos, postes de luz y protectores de vegetación; asunto que estaba descuidado y tenia la complicación jurídica en cuanto a la responsabilidad civil de los propietarios inmobiliarios, los promotores de la publicidad así como la autoridad en esta materia

## **CAPITULO IV**

### **BREVE ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA DEL DERECHO URBANISTICO, ENFOCADO AL ESTADO DE HIDALGO.**

Como se ha venido desarrollando durante este trabajo, después de conocer la legislación y, puedo afirmar que, el Derecho Urbanístico el conjunto de normas que se enfocan al hombre y sus necesidades básicas para encontrar espacios donde habitar, trabajar y procurar la convivencia familiar en su comunidad, la cual se desarrolla por la mayor parte de la población en las manchas urbanas.

Es en este punto en donde se debe recordar que una de las principales funciones del derecho no es solamente procurar las normas y fortalecer las instituciones sino que, al pensar en la justicia, que es darle a cada quien lo que le corresponde, entonces exaltando los valores humanos, todo hombre tiene su proyecto de vida, que al igual que el derecho, solo se pueden desarrollar en comunidad

Como jurista, la principal obligación es abogar por la comunidad y desde la perspectiva que plantea la presente investigación, nos arroja que si bien es cierto dentro de la teoría urbanística he podido entender que, si la función de las ciudades primitivas es la de dotar vivienda, trabajo y esparcimiento al hombre entonces, es correcto que la jornada laboral sea justamente la de ocho horas, un tercio del día, debido a la necesidad humana de estar en su vivienda otras ocho horas y el tercio faltante sea precisamente para convivir en la comunidad; sin embargo la cuarta función que se ha desplegado es la de transportar al humano hacia su otras tres actividades en la vida comunitaria; por lo cual, ese tiempo de traslado tiene que recortársele a las otras actividades, deteriorando su calidad de vida individual.

Lo anterior me ha permitido una nueva perspectiva de los nueve primeros artículos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

**Del artículo 1°.-** Nos constituye como una sociedad sin discriminación.

**Del artículo 2°.-** Reconoce la composición pluricultural, considerando el origen indígena, dando razón a los usos y costumbres regionales.

**Del artículo 3°.-** Procura que esta comunidad que cuenta con su idiosincrasia actualizada y que requiere ser educada para conformarse como nación libre en su pensamiento.

**Del artículo 4°.-** Y que las personas de éste pueblo, desean contar con una vivienda digna, donde los infantes tengan sus derechos y las familias tengan decisión en sus políticas de población, contando con un sistema de salud y un medio ambiente adecuado para su desarrollo.

**Del artículo 5°.-** Siendo que en la república, toda persona cuente con la posibilidad de trabajar lícitamente.

**Del artículo 6°.-** Con la posibilidad de que en su tiempo de convivencia social, pueda expresar sus ideas.

**Del artículo 7°.-** Contando con la libertad de pronunciarse constructivamente en los medios de comunicación masivos.

**Del artículo 8°.-** por lo que, una vez que el pueblo reconocido, que esta letrado, que cuenta con los satisfactores para su familia, con un trabajo y que a través de la convivencia, ha podido analizar intelectualmente la situación que vive, tiene la posibilidad de pedirle a su gobierno que escuche su posición y de respuesta, considerando sus inquietudes o propuestas.

**Del artículo 9°.-** por lo reflexionado, también es posible que no solamente un individuo piense en una dirección, sino que sean varios los que tengan la misma tendencia, para asociándose luchando por esos ideales, inclusive tomando partido para ejercer la vida política y alcanzar el poder para ejercitar la política.

Siendo así la condición jurídica de la comunidad, entonces el imperio del derecho, ha de ser para procurarle al hombre un espacio con estas características que en la actualidad le pudiéramos llamar ciudad, en alusión a la antigua "Civita o urbe", que es en donde el ciudadano puede ejercer sus derechos y asumir sus obligaciones.

Por lo cual, es lógico suponer que toda la suma de actividades físicas del hombre en su entorno comunitario desarrollan una problemática en donde es preferible contar con el desarrollo urbano, que con el simple y anárquico crecimiento de los asentamientos humanos, lo que nos obliga a procurar con ordenamientos legales está situación.

Parte de la circunstancia que se analizó a través de visitas a las principales presidencias municipales del estado, revisión de las páginas de Internet y entrevistas con funcionarios públicos, sin dejar de lado la constante aparición de noticias en medios de comunicación, lo que me permite efectuar consideraciones jurídicas a los temas de que refiero a continuación:

#### **IV.1. EL USO DEL SUELO Y SU ANÁLISIS JURIDICO.**

Se plasma en el artículo 10 de la Constitución Política del Estado de Hidalgo, refiere que el Estado tendrá las facultades de fijar el uso y destino de la tierra a efecto de que los asentamientos humanos cumplan con lo establecido por el Plan Estatal de Desarrollo y con la planeación del desarrollo urbano y para efecto podrá reglamentar el uso del suelo conforme a la vocación productiva de la tierra a fin de hacer operativos los programas que garanticen el bienestar social.

Este numeral Estatal, se contrapone con el artículo 115 Constitucional, ya que la reforma del constituyente obliga a la transferencia de facultades del Estado hacía los municipios, en el caso, como el de Hidalgo, de que sea la entidad federativa quien éste ejerciendo estas funciones; además el Tercer Artículo Transitorio de la Ley General de Asentamientos Humanos ratifica que la autoridad competente para este rubro, deberá ser el municipio; lo que también se percibe en el artículo 50 fracción XIII de la Ley Orgánica Municipal de Hidalgo.



En el ambiente político actual es frecuente escuchar que el "municipio libre" es la célula republicana con los derechos y obligaciones, según lo prevé el marco constitucional federal así como la convergencia de facultades de los distintos niveles de gobierno, prevista en el artículo 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos, en donde los ayuntamientos, tienen la competencia para la administración de la zonificación urbana y son quienes definen como se dará la concurrencia y coordinación de las autoridades, reconociendo su propia capacidad individual, siendo que tendrían que reglamentar esta operación administrativa en lo relativo a la formulación, aprobación y administración de los planes de desarrollo urbano, reservas, usos y destinos de los predios en los centros de población, promoviendo acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos.

La realidad actual es que al carecer del estudio, difusión y desarrollo de estas herramientas jurídico administrativas que existen en la entidad, no se tiene una proyección planificada de lo que debería de ser el desarrollo urbano, provocando el crecimiento anárquico de los asentamientos humanos.

Por lo anterior se puede constatar que, el uso del suelo debe de ser una herramienta para la administración pública que debemos de procurar institucionalizarlo, a través de su adecuada legislación y reglamentación; ya que actualmente solo se le menciona como un vocablo de glosario, en la legislación actual; además, como lo define el artículo 98 de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente está determinación administrativa define la "vocación real del predio".

La vocación del terreno es un reconocimiento del grado de urbanización que tiene el terreno, su ubicación en cuanto al crecimiento

natural de la mancha urbana; los giros existentes o previstos en la planeación, evidentemente su situación jurídica, la integración o impacto urbanístico que tendrá en la zona, la preservación de la imagen urbana.

De los elementos citados son "requerimientos técnicos", que aparecen enlistados en algunos manuales de trámites y servicios al público pero, lo cierto es que jurídicamente no se encuentran legislados o reglamentados, tanto los requisitos como los criterios de calificación.

Esta aseveración la puedo sostener en virtud de haber efectuado una búsqueda de folletería, información al público, en la Ley de Hacienda Municipal y la Ley de Procedimiento Administrativo, los cuales hubiesen permitido que cualquier ciudadano pudiera conocer el origen y el destino de este acto administrativo; sin embargo aplicando la presunción lógica, legal y humana, en las oficinas operativas municipales, encargadas son principalmente el área de obras públicas, están bajo el encargo de ingenieros o arquitectos, quienes por formación profesional, están acostumbrados a dar solución momentánea a los casos individuales o quizá para salvar la problemática social que se les presenta, sin que se hubiera considerado la problemática jurídica, hasta que en la actualidad la misma complejidad comunitaria, requiere ahora de que se reglamente para la consolidación tanto de la administración pública como para la protección documental de los particulares.

También cabe destacar la pretensión administrativa de que al momento de efectuar un traslado de dominio para efectos de inscripción en el Registro Público de la Propiedad sería pertinente que en la escritura notarial se literalizara el uso del suelo actualizado, con la finalidad de asegurar la inversión del adquirente; esta propuesta la vienen efectuando los licenciados en asentamientos humanos (Asentólogos) previendo de que en el

Estado de Hidalgo existe la sección IV del Registro Público de la Propiedad, en donde se efectuará la inscripción de los Planes de Desarrollo Urbano, tanto en la versión escrita así como los Planos que prevén la zonificación. En este sentido es cuando una persona compra un terreno previendo un usufructuó específico pero la realidad actual es que después de haberse escriturado, cuando se presenta el propietario a solicitar el uso del suelo ante el municipio, le entregan como respuesta un documento con una serie de condicionantes a los que no estaba previsto y esta circunstancia pudiera afectar a la inversión que tenía prevista.

También si estas inscripciones las realizaran los particulares servirían de base para el gobierno, para conocer la tendencia del desarrollo de las ciudades, porque aunque el gobierno induzca el crecimiento de las ciudades, son los particulares quienes lo realizan.

El uso del suelo también servirá para integrar adecuadamente el cruce de el Padrón Catastral con el registro Público de la Propiedad, que en un futuro eficientará la presentación de pruebas en procedimientos jurídicos, principalmente en apeas y deslindes, así como en daños en propiedad por afectabilidad urbanística, limitando el usufructuó de los vecinos y mejorando la recaudación por concepto del impuesto predial.

La instrumentación de la Firma Electrónica Avanzada, que se prevé en la Ley Sobre el Uso de Medios Electrónicos y Firma Electrónica Avanzada para el Estado de Hidalgo que fue Publicada en el Periódico Oficial: 10 de marzo 2008 BIS

Será sin duda un instrumento que también revolucionara el andamiaje jurídico en virtud de que será utilizada por los fedatarios y la autoridad sin

duda en esta materia. Procurando la vinculación del catastro con el registro público de la propiedad, los planes de protección civil

Aunque si bien es cierto el uso del suelo en principio, no sería funcional en la mayor parte del territorio estatal, por la falta de costumbre y por su naturaleza rural, también es una realidad que la mayor parte de la población que recurre jurídicamente a salvaguardar sus derechos inmobiliarios radican en zonas urbanas, que es en donde se genera la mayor actividad económica.

#### **IV.2 LA OBLIGACIÓN CONSTITUCIONAL DE ADMINISTRAR POR EL GOBIERNO LOS SERVICIOS PÚBLICOS.**

En el artículo 139 de la Constitución de Hidalgo, se especifican las funciones y los servicios públicos a cargo del municipio; lo que se ratifica en el artículo 50 de la Ley Orgánica Municipal.

Los servicios enlistados cuentan con la normatividad federal y estatal en materia de agua, limpia y seguridad pública, sin embargo en la operatividad municipal los ayuntamientos no han reglamentado su funcionamiento.

En el caso de alumbrado público existe la legislación federal, sin embargo cuando el usuario se presenta a solicitar el servicio es un rubro, donde persiste el desconocimiento que se tiene de la legislación por parte de

los funcionarios de la administración pública descentralizada y municipal; evidentemente también por parte de los usuarios, sin que haya quedado claro el usufructo del alumbrado público en la vía pública, su vigilancia por tomas clandestinas así como la atención de los derechos de vía, motivo por el cual también se deberían de reglamentar.

En materia de educación, únicamente existe ley para la operación de los mentores pero no existe legislación o reglamentación para la instalación, ubicación e integración urbanística en materia inmobiliaria, siendo compartida esta circunstancia en materia de salud.

Para la atención de los residuos en sus distintas fases existen principalmente las Normas Oficiales Mexicanas (NOM) que en cierta forma sustentan el desarrollo de esta actividad sin embargo, es en este rubro donde más se requiere avanzar en la figura del concesionamiento para la explotación de estos servicios.

En lo concerniente a mercados y centrales de abasto, conjuntamente con las centrales camioneras, son de los inmuebles urbanísticamente detonadores que en las poblaciones medias es donde más han tenido problemas tanto para instalarse como para prever su desarrollo y limitar su crecimiento, debido a cambios y vinculaciones que generan con los predios vecinos, así como para configurar la administración mobiliaria, donde algunos particulares son los que más impulsan la administración privada de estos giros, por lo cual tendrían que ser los regidores quienes puntualizaran las circunstancias concretas de cada municipio, a través de la reglamentación pertinente. Independientemente no debemos de olvidar que la figura del régimen de propiedad en condominio sería una solución a la problemática social existente, por lo cual, también tendrá que actualizarse jurídicamente este rubro.

Los panteones son un rubro delicado, porque en teoría deberían contar con alguna normatividad de las Autoridades de Salubridad, en virtud de que todos los cuerpos existentes evidentemente están en descomposición, sin embargo también el Consejo Estatal de Población, manera económica expresó que debería de considerarse la utilización de estadísticas de mortandad para prever la vida útil de estos giros, sin olvidar los requerimientos de uso del suelo, ya planteados en este trabajo; donde sería importante la reglamentación municipal.

Sin embargo se encontró como antecedente el Reglamento de Panteones del Municipio de Zempoala de fecha 25 de julio del 2008; donde se dividen los panteones en civiles generales y los delegacionales; pudiendo concesionarse, señalando los requisitos para su establecimiento, y la ocupación ; siendo en realidad un fraccionamiento con características de alto impacto urbano.

De los rastros municipales se puede decir que la autoridad sanitaria se encuentra al pendiente, sin embargo, en gran parte de los municipios les serviría contar con la normatividad para prevenir que la mancha urbana los absorba, considerando áreas de amortiguamiento y afectabilidad a los vecinos.

Del tema referente a las calles, parques, jardines con su equipamiento, he de referirme en dos vertientes las antiguas o reconocidas como parte de los centros históricos o bien puntos de origen de la población, los cuales cuentan en el subterráneo con los servicios de agua y drenaje, contruidos desde los orígenes de la fundación del pueblo siendo que actualmente ya requieren de mantenimiento mayor, lo que originará conjuntamente con la reubicación de los postes afectaciones a las propiedades de estas zonas.

Por otro lado, resulta que en los nuevos fraccionamientos de los cuales la gran mayoría no están recepcionados, sin que existan estadísticas oficiales, pero con el malestar público evidente, en cierta forma se entiende que jurídicamente el ayuntamiento no asuma la responsabilidad de su mantenimiento, debido a que el fraccionador únicamente vendió las fracciones habitacionales o comerciales pero, las calles, áreas verdes y áreas de donación, continúan inscritas en el registro público de la propiedad, hasta en tanto no se haya efectuado el acta de entrega recepción hacia el municipio, lo que profundizaremos más adelante; entre tanto continuarán siendo particulares hasta que el ayuntamiento haya asignado la nomenclatura y el número oficial; además de contar con la supervisión y garantía por vicios ocultos. Al asumir esta administración el Ayuntamiento por construcción de los servicios que serán públicos y que se asientan en las calles, parques y jardines.

En el Estado de Hidalgo se localizaron decretos que crean a los organismos operadores de agua potable, drenaje y alcantarillado pero, no se encuentra reglamentada su operación, esto origina que únicamente se encuentran contempladas la autorización de sus cuotas tarifarias, autorizadas por el Congreso pero, el resto de su administración continua sin marco jurídico.

En materia de transporte, existen la ley que refiere la operación del servicio público y su concesionamiento pero faltaría establecer en materia de también reglamentaria los requerimientos y limitantes para el establecimiento de los llamados sitios para taxis, paraderos de transporte regional como son los vehículos colectivos; siendo aún más ambiciosos como es el proyecto de desarrollo de nuestro estado y nuestro país, se requiere puntualizar como será el establecimiento y operación del "transporte troncal", que es donde enlazan los distintos sistemas, el ferroviario, en su caso el aeroportuario, el

automovilístico y por último el esperado por el turismo que sería o bien un tren rápido o teleférico a futuro, donde se presta el servicio en los distintos círculos de operación, el federal, estatal y municipal; esta anarquía evidentemente ha afectado a la población principalmente en las zonas suburbanas en las ciudades del estado, desde la supervisión hasta prestar la seguridad del pasaje.

Por último, nos referiremos al desarrollo turístico, el que requiere de una protección a la cultura expresa en los bienes inmobiliarios, la preservación y protección de las áreas naturales así como el impulso a los bienes que integran el desarrollo de la industria sin chimeneas, los cuales también deberán de contar con el andamiaje jurídico que fortalezca a los inversionistas, los moradores de la zona así como también a los turistas.

#### **IV.3. LA PERCEPCIÓN MEDIÁTICA DEL DERECHO URBANISTICO.**

En la época en que se redacta este trabajo, en los medios de comunicación existentes en el Estado, es frecuente escuchar esta problemática y la necesidad del derecho urbanístico, que aunque desconocen su existencia, provoca una controversia que en la mayoría de los casos, no se le sabe dar el tratamiento jurídico y únicamente se le pretende atender vía la concertación política o llegar a solicitar la intervención de la Procuraduría de Consumidor, sin que se mencione mucho el Tribunal Fiscal Administrativo, en virtud de que los actos reclamados por el gobernado normalmente se deben, como se ha percibido en el presente trabajo a una falta de fundamentación, para la aplicación del Acto Administrativo.



Considera la población en voces populares que, la falta de atención con elementos jurídicos para resolverles la problemática individual, pudiera ser calificada como ineficiencia, incumplimiento o simplemente trato prepotente por parte de los prestadores de servicio, sabiendo que no pasará a mayores su inconformidad, dejando un sentimiento de impunidad e indefensión ciudadana.

Sin embargo, debemos recordar la premisa de que el "desconocimiento de la ley no exime de su estricta aplicación", actualizándose con la responsabilidad objetiva que previene el artículo 113 párrafo 11 de la Constitución General de la República: "la responsabilidad del estado por los daños que, con motivo de su actividad administrativa irregular, cause en los bienes o derechos de los particulares tendrán derecho a una indemnización..." esto refiere el alto costo político que tendrá para el gobierno el desarrollo de esta materia.

Es oportuno en este apartado expresar la necesidad, de que el imperio del derecho le reintegre al ciudadano el sentimiento de seguridad y la realidad de que está protegido por la justicia, que no solamente defiende su realidad particular, sino que también, los gobernantes están aplicando la ley conforme a estricto derecho.

#### **IV.4. LA CONVIVENCIA DEL GOBERNADO CON LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.**

Otra polémica jurídica en la que se debe de profundizar, se genera en el conflicto entre el derecho público y el derecho privado en el cual, el respeto constitucional para que el propietario de un inmueble usufructúe su terreno como él decida en su calidad de ciudadano o, la versión de que los predios deben de ser inducidos en el uso del suelo a favor de la comunidad; han generado que la falta del desarrollo del derecho urbanístico mantenga en incertidumbre a algunos actores sociales en la actualidad.

Existen varios ejemplos, citando, los que considero más preocupantes como los siguientes:

##### **IV.4.1. EL INTERÉS PÚBLICO CONTRA EL INTERÉS PRIVADO.**

Existe un dueño ejerciendo el dominio pleno conforme a la legislación civil pero, se va a efectuar una carretera aledaña y su terreno se verá afectado por la construcción misma y además, la reubicación necesaria de un oleoducto de petróleos mexicanos y línea de alta tensión de la compañía de luz y fuerza del centro afectarán a su predio.

Entonces, en esta circunstancia la perspectiva jurídica lógica del beneficio común sería la definición de que al particular se le indemnizará conforme al uso del suelo y el pago sería en base al registro catastral de donde deriva el impuesto predial; aunque vaya a afectar sus intereses particulares. De todos modos se debe de considerar la plusvalía que le pudiera beneficiar a esta obra pública, independientemente de que la

perspectiva de gobierno que en condiciones normales pudiera considerar un obstáculo por hecho de haber interpuesto un amparo, hasta en tanto se defina la situación jurídica de sus intereses, mientras el desarrollo de la obra pública está siendo impactada por un costo no previsto que es el tiempo que duran las negociaciones, ya que la obra está suspendida.

#### **IV.4.2. LOS USOS DEL SUELO URBANÍSTICAMENTE DETONANTES.**

Se puede considerar en donde se utilizan giros, ya que quien los utiliza es la población regional pero, también afecta a los vecinos que deben sujetarse a este nuevo giro, en donde los colindantes necesitan ser compatibles al desarrollo de la zona, a veces puede ser molesto por no saberlo armonizar generando una zona urbana distinta a lo previsto en los planes de desarrollo; estos giros son por ejemplo: el mercado, la central de abastos, gaseras, gasolineras, panteones, cantinas, rastros, escuelas, tiendas sin cajones de estacionamiento, etc.

#### **IV.4.3. LA PROBLEMÁTICA EN FRACCIONAMIENTOS.**

Es muy sensible en la comunidad que los nuevos fraccionamientos habitacionales sean autorizados fuera de la mancha urbana existente, debido a que al introducirles servicios públicos, los terrenos intermedios que quedan sin construir, de manera clandestina se conectaran afectando así el flujo de agua potable, energía eléctrica y drenaje que se tenían previstos inicialmente tanto por el prestador de servicios como por parte de los nuevos pobladores contratantes.

También causa malestar social el que los fraccionamientos no hayan sido municipalizados; como ya se trato con anterioridad esto es que la constructora que desarrolló las viviendas, continua con estas franjas de comunicación entre los predios con su inscripción del predio total original en el Registro Público de la Propiedad, únicamente lo vende en lotes pero, estas vialidades y servicios no son recepcionados por el municipio, presumiblemente por las siguientes razones:

#### **IV.4.3.1. REGLAMENTACIÓN A FRACCIONAMIENTOS.**

No cuentan con la reglamentación en los municipios, salvo Pachuca, para efectuar este procedimiento, (la última legislación que hablaba al respecto, era la Ley Sobre Obras Públicas, Agua Potable y Adquisiciones, la que fue abrogada y actualmente, la Ley de Obra Pública, vigente sólo toca el rubro de la administración y los concursos para la adjudicación).

#### **IV.4.3.2. LA MUNICIPALIZACIÓN DE LOS FRACCIONAMIENTOS.**

Es el acto por el cual se realiza la entrega recepción de los particulares al municipio, respecto de los bienes inmuebles destinados a los servicios públicos y de las obras de urbanización de los fraccionamientos para que el municipio le brinde los servicios públicos necesarios para el bienestar de la comunidad.

#### **IV.4.3.3. PROBLEMÁTICA PARA EL ACTA DE ENTREGA-RECEPCIÓN DE LOS DESARROLLOS HABITACIONALES CONCLUIDOS**

Independientemente de la formalidad jurídica en la realidad operativa parte del alegato municipal, es que los desarrolladores de vivienda tienen mala calidad en sus materiales y procedimientos constructivos que carecen de reglamentación pero, también carecen de una adecuada supervisión de obra, sustentada con el derecho fiscal correspondiente; siendo que si efectúa el gobierno el cobro de la licencia de construcción, la toma de agua domiciliaría y el traslado de dominio, generando la tarjeta predial correspondiente.

#### **IV.5. DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS IRREGULARES.**

Se pudo percibir durante la investigación que también se desconoce de atención jurídica a este rubro, por lo que en este trabajo se tienen cuatro grandes perspectivas que son las que se están proponiendo para darles continuidad en el análisis.

##### **IV.5.1. PROBLEMÁTICA JURÍDICA.**

Se les considera irregulares, por carecer principalmente de autorizaciones administrativas del Estado, quien tiene actualmente esta función, ni en los municipios; o bien por estar en el régimen ejidal, invadiendo la esfera urbanística.

Es importante resaltar que en el Derecho Urbanístico la interacción del campo con la ciudad es necesaria, sobre todo en las áreas conocidas

como suburbanas en donde los campesinos no cuentan con opciones económicas para aplicar su certificado de derechos agrarios (con la posibilidad de estar en el ambiente agrícola, inscritos en el registro Agrario Nacional), motivo por el cual como alternativa de negocio venden su predio sin invertir en la introducción de los servicios públicos que urbanizan su predio, cometiendo el delito de fraude equiparado con forme al Código Penal del Estado así como el uso indebido de bienes ejidales.

En contra parte, los clientes potenciales son personas que no tiene acceso o son derechohabientes a los cajones financieros que promocionan la vivienda (FONAPO, FOVI, INFONAVIT, FOVISSSTE, Créditos Bancarios, etc.), motivo por el cual encuentran esta opción para una auto construcción sin supervisión ni licencias hacerse de una casa.

No se omite la realidad de que la migración hacía las ciudades por parte de la gente del campo e inclusive especuladores de otras ciudades aprovechen también esta oportunidad.

#### **IV.5.2. PROBLEMÁTICA TÉCNICA PARA LA DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Existen las cotas urbanas por parte de los organismos encargados de la prestación de estos servicios públicos, siendo restricciones técnicas en cuanto al volumen del flujo, principalmente agua y electricidad, así como la infraestructura que ha de acercarse o la consolidación del sistema de abasto.

Es frecuente que se comience con el levantamiento de un asentamiento irregular, con la ilusión compradores, supuestamente de buena fe, para que posteriormente el gobierno les dotará del servicio pero, desconocen la problemática para esta acción, en donde se tiene que tomar en cuenta la limitante del energético, el acercamiento por la elevación del terreno y la previsión de acuerdo a la planeación urbana, en donde el padrón catastral refleja cuentas prediales previsibles con las licencias de construcción solicitadas, por lo cual, cuando los particulares efectúan acciones clandestinas es difícil que el gobierno en sus tres niveles prevea las necesidades que han de presentarse.

#### **IV.5.3. PROBLEMÁTICA EN MATERIA DE PROTECCIÓN CIVIL.**

A partir de los temblores en Ciudad de México en 1985, el gobierno reconoció que los civiles deben de protegerse en caso de contingencias porque no existe el recurso público suficiente para enfrentar las pérdidas de los particulares.

Sin embargo, es la propia gente la responsable de edificar vivienda en las laderas de montañas, cañadas, cerros, causes y orillas de agua o en el caso de Pachuca que estamos en una región minera, en Huejutla de Reyes en una región inundable, en Molango con posibles efectos de contaminación minera y en Tula de Allende con una alta contaminación por aguas negras y refinación de productos petroleros.

#### **IV.5.4. PROBLEMÁTICA POLÍTICA.**

Al encontrarse los predios ante las irregularidades citadas y no encontrar legislación que prevenga esta realidad, tanto los promotores de los lotes, propietarios de los terrenos y los adquirientes, que supuestamente son sorprendidos por su buena fe, son susceptibles a buscar el cobijo de organizaciones no gubernamentales o abiertamente politizadas que aprovechan estas irregularidades para solicitarles cuotas a los supuestos afectados, para poder realizar sus gestiones administrativas o simplemente para efectuar el cohecho con las autoridades responsables de atender esta problemática.

#### **IV.6. DE LOS LÍMITES TERRITORIALES.**

Este fenómeno se presenta en varias zonas del estado pero solo Pachuca con Mineral de la Reforma, por una necesidad política llegaron a un acuerdo, a través del decreto 242 del Honorable Congreso del Estado, mismo que se menciona en los decretos estatales del presente trabajo; pero a la larga la problemática se repetirá en los demás municipios conurbados de la capital del estado.

Por lo que fue preciso, durante el sondeo de la presente investigación, el encontrar que se tiene una metodología naciente para esta problemática, motivo por el cual se proponen los siguientes aspectos que, una vez consolidados faciliten la atención de esta complicación que, históricamente ha derivado incluso en violencia:



#### **IV.6.1 DE LOS LÍMITES HISTÓRICOS.**

Se tendría que efectuar una compilación de los antecedentes documentales que prevén la situación jurídica que delimitó los territorios en conflicto, antes de que contaran con urbanización, preferentemente con su uso previo a la época de la Revolución Mexicana, que es cuando no se contaba con las invasiones a las haciendas y la determinación de las dotaciones ejidales; esta documentación y cartografía inclusive pudieran mencionar puntos de referencia como serían caminos, mantos acuíferos e inclusive formaciones rocosas, plantaciones de maguey, nopal o vegetación específica.

#### **IV.6.2. DE LOS LÍMITES FÍSICOS.**

Reconociendo los antecedentes históricos se tendrían que revisar la existencia en la actualidad de esos puntos de referencia o detectar los puntos físicos actuales que pudieran ser monumentos (mojoneras) las calles o la existencia de los servicios públicos y la capacidad de dotarlos por parte de cada gobierno limítrofe.

#### **IV.6.3. DE LOS LÍMITES ADMINISTRATIVOS.**

Es necesario que tanto gobierno y los particulares reconozcan que el fenómeno se presenta solo cuando se construye la mancha urbana, por los intereses económicos que representa, es por ello que sería adecuado prevenir en terrenos agrícolas, que es la mayor parte de los territorios municipales, para al final entrar a las áreas ya con asentamientos humanos,

recordando que son los hombres quienes por descuido o falta de visión provocan esta situación. Es por ello que se plantean las siguientes vertientes:

#### **IV.6.3.1.REGISTROS PÚBLICOS.**

Es la información que se detiene de los tribunales, ya sean locales, estatales y federales, estos van dar a conocer los el historial con una persona con relación al pago de sus obligaciones financieras.

El Registró Público de la Propiedad, El Instituto Estatal Electoral, Sector Salud, Educación Pública, Código Postal, Licencias de Conducir, Pasaporte, Servicio Militar; recibos de agua, luz y teléfono.

#### **IV.6.3.2. DOCUMENTOS PRIVADOS.**

Que es la documentación que los particulares han venido efectuando de su propia persona y posesiones, solicitando su inscripción en los registros arriba citados expresándole a la autoridad, desde las solicitudes hasta las gestiones personales en que territorio se siente más identificado por su situación actual o por su herencia.

Con estos límites los ciudadanos demuestran cual es su sentimiento o interés de pertenencia al territorio que expresan públicamente.

#### **IV.6.4. DE LOS LÍMITES POLÍTICOS.**

Una vez de que se cuenta con los antecedentes históricos documentados, la documentación con valor jurídico que haga prueba; después de que se han reconocido los puntos físicos de referencia actual, aceptando la capacidad gubernamental para dotar de servicios públicos, sabiendo que las distintas dependencias han empatado sus territorios de actuación y se conoce la intención de pertenencia ciudadana, es cuando se cuenta con las herramientas necesarias para estar en posibilidad de tomar una decisión en la delimitación física en cuanto a la territorialidad e inclusive analizar la posibilidad de que, en caso de presentarse una sola mancha urbana se le pudiera administrar con la figura de la conurbación.

Es en este punto es en donde las autoridades analizarán la necesidad de ordenarse conforme a las determinaciones que sentaran los precedentes jurídicos para las actuaciones públicas y privadas en el futuro.

#### **IV.6.5. DE LAS CONURBACIONES**

Conforme a la definición del artículo 20 del capítulo cuarto de la Ley General de Asentamientos Humanos, es un fenómeno cuando más de dos centros de población, de distintos municipios conforman una continuidad física y demográfica; en tal virtud puede inferirse que es también una falta en la previsión de lo supra citado en estas líneas, siendo una realidad que, independientemente de su solución político- administrativa requiere del sustento jurídico, para determinar estas nuevas competencias gubernamentales ,conurrencia de autoridades y soluciones a la ciudadanía.

## **IV.7. DEL CATASTRO.**

Conforme a la explicación vertida en entrevista, por el Director de Catastro del Gobierno del Estado de Hidalgo, Jorge Vargas Sánchez, se le puede definir como: "El inventario técnico-analítico de los bienes inmuebles de una territorialidad".

Esto quiere decir que es una herramienta con cuatro vertientes.

### **IV. 7 .1. COMO UNA HERRAMIENTA ESTADÍSTICA.**

Tiene la perspectiva de inventario, debido a que en el debieran estar inscritos todos los predios del territorio presumiblemente delimitándolo, especificando sus características si son urbanos, rústicos o rurales, detallando los servicios con los que cuenta, el tipo de construcción que tiene y su volumen, su estatus jurídico y el uso del suelo del mismo.

### **IV.7.2. CÓMO HERRAMIENTA PARA LA PLANEACIÓN.**

Debido a que una vez que se conocen el número de predios, su ubicación y características nos permitiría efectuar el análisis del grado de urbanización, usufructuó y evidentemente las carencias, facilitando la propuesta de actos de gobierno que pudieran ser desde la introducción de servicios públicos faltantes, la inducción hacia los particulares del crecimiento de las ciudades, hasta generar los planes de desarrollo urbano; evidentemente también serviría para cruzar los predios inscritos por los ciudadanos contra los recibos de los prestadores de servicios y supervisando la realidad existente para detectar actos clandestinos como tomas de agua,

bajadas de luz, comercios sin regularizar y licencias de construcción anómalas.

#### **IV.7.3. COMO HERRAMIENTA JURÍDICA.**

Con los dos elementos anteriores se pueden efectuar los análisis legales para el tratamiento que se le debe dar a cada uno de los inmuebles, fraccionamientos, condominios, usos del suelo clandestinos, así como la posible existencia de irregularidades, para así poder tomar la decisión de promover acciones de regularización o confrontarlas jurídicamente a favor de la comunidad.

#### **IV.7.4. COMO HERRAMIENTA FISCAL.**

De los análisis propuestos en este apartado se pueden derivar las acciones recaudatorias para fortalecer la hacienda pública, interviniendo así el derecho fiscal con propuestas de incentivos fiscales premiando el regular crecimiento urbano y aplicando las políticas tributarias que contribuyan al quehacer gubernamental.

#### **IV.8. DE LA PROTECCIÓN CIVIL.**

La cultura de la protección civil nace en México en 1985, según lo reconoce el Comité Nacional de Desastres de Cruz Roja Mexicana, quién presta asesoría a la Secretaría de Gobernación siendo el animus un reconocimiento por parte del gobierno de que no se cuenta con la capacidad de respuesta material, económica ni humana para responder a la ciudadanía ante un impacto de la naturaleza en sus distintas vertientes volcánica, sismológica, hidrometeoro lógica e incluso ante las de origen humano o conocidas como socio organizativas. Es por este motivo de limitante para el gobierno que se debe de inculcar a los particulares a prevenir el principal bien jurídico tutelado que es la vida y sus propiedades particulares para así poder establecer asentamientos humanos más seguros.

La protección civil se debe generar principalmente en las zonas urbanas, debido a que en los lugares sin población el impacto no es tan grave.

Ante la falta de esta cultura es común tener conocimiento de que los propietarios de inmuebles desconocen la vulnerabilidad de sus inmuebles, desde la ubicación del subsuelo, no contar con una supervisión en sus sistemas de gas, eléctricos, reconocer puntos de reunión libres de impacto e inclusive la falta de un extintor, obligándonos a reconocer la falta de aplicación de la Ley de Protección Civil en el Estado publicada el 17 de septiembre de 2001, independientemente de que falta la reglamentación municipal.

#### IV.9. DE LA METROPOLIZACION

Tocare el tema someramente porque es una complicación más del problema, que se ha estado supracitando.

El vocablo se refiere a *Mater- polis*, una ciudad madre, que en esencia refiere a las funciones de la ciudad actual; si como se ha mencionado, el hombre vive en los asentamientos actuales, entonces su vida se ve complicada debido a que, es oriundo de un lugar pero, se traslado a estudiar a una población mayor y se encontró con la necesidad de buscar trabajo en otra zona, siendo que se enamoro de una persona de otro territorio. Este fenómeno se repite en los habitantes de la metrópoli, que no teniendo que ser una sola mancha urbana, si pude darse en varios municipios o entidades federativas; siendo que los oriundos en este fenómeno demandan los mismos servicios públicos ya tratados: ¿Dónde y cómo sentare mi hogar?, ¿Dónde Trabajare?, ¿En qué espacios me desarrollare como el *zoon politicón*? ¿Cómo y en donde voy a trasladarme para vivir en esta complejidad?, ¿Dónde me otorgaran las autorizaciones para mis inmuebles, como mi casa, y mi negocio? ¿Donde pagare mis impuestos más baratos? ¿Quien me dará seguridad publica y los demás servicios de salud, educación...?

## CONCLUSIONES

En los antecedentes se abordó el cómo la sociedad humana desde que comenzó a sociabilizarse, creando sus asentamientos y urbanizándolos, reconoció la necesidad de que unos manden y otros obedezcan pero, todos los individuos deseaban desde siempre satisfacer sus necesidades básicas como el *zoon políticón* aristotélico, reconociéndose como ser vivo, que necesita contar con un ambiente sano, alimento, sol, tierra, aire y agua frescos, con espacios seguros para desarrollarse su familia además que contara con las condiciones para fortalecer su espíritu, como lo son un lugar adecuado para estudiar, trabajar desarrollar sus creencias religiosas e incluso cohabitar en una comunidad, donde tenga sentimiento de pertenencia, con lo cual pudiera integrar estas legítimas pretensiones, tiene que conformar reglas, cuya complejidad requiere de la existencia del estado de derecho.

Después al abordar la teoría del desarrollo del urbanismo y evidenciar la conformación del derecho urbanístico, se presentó en el trabajo, que en la agenda legislativa actual, se necesita que plantee la necesidad de revisar el cuerpo de las leyes inherentes en el Estado de Hidalgo, con una visión prospectiva al desarrollo en la entidad, a fin de que también se cuente con bases que permitan a los municipios cumplimentar con los artículos 4º, 25, 26, 27 y 115 constitucionales a cabalidad, promoviendo la reglamentación por los ayuntamientos; por otro lado, también es necesario que se armonicen las leyes de Catastro, con las de Asentamientos Humanos y Desarrollo Territorial, la de Obra Pública y la de Coordinación para el Desarrollo Metropolitano, reconociendo que falta en la entidad de una ley de Vivienda, lo que dificulta legalmente estar preparados para vincular este andamiaje con la digitalización del registro público de la propiedad; así mismo, en dar respuesta al 115 Constitucional, para que los municipios sustenten su



actuación plenamente al crecimiento sustentable. En este rubro también se noto por el estudio, que no existe normatividad para regular los lineamientos técnicos en la edificación, debido a que la ley de Obra Publica, solo se circunscribe a la parte concursal de construcción pública, sin considerar la calidad, dificultando así la fiscalización del erario, incluso pudiendo encuadrarse en el presupuesto de la responsabilidad objetiva, prevista en el segundo párrafo del 113 de nuestra Carta Magna; afectando el patrimonio inmobiliario familiar.

Por las situaciones planteadas la conclusión para este estudio es, la necesidad de que la Universidad Autónoma del Estado de Hidalgo, incluya esta problemática social en los planes de estudio universitarios; provocando la sociabilización de este tema, debido a que los ciudadanos actualmente están padeciendo malestar social e incluso indefensión por la mala prestación de los servicios en los energéticos de las poblaciones, cuando se presentan a reclamar errores en los tramites de las licencias de construcción, usos del suelo, el agua potable o la obra pública se encuentran en la ventanillas gubernamentales con la discrecionalidad de algunos servidores públicos con poca preparación para resolver esta problemática, aunándole el poco conocimiento del derecho urbanístico por la comunidad, que es evidente esta afectación, tanto que el Grupo de Parlamentarios por el Hábitat de la Organización de las Naciones Unidas lo ha planteado como una prioridad.

Dentro del imperio del estado de derecho, la libertad es la esencia de la conducta garantizada, por el ordenamiento jurídico, por lo que en esta realidad percibida durante el desarrollo del presente trabajo es que, esta es una actividad eminentemente política, ligada plenamente al urbanismo, que

debe procurar los espacios y la generación del trabajo, el esparcimiento, la vivienda, la circulación y en general la organización entera de una colectividad, ya que esas son las funciones de las ciudades, dándole vigencia a los planes rectores del desarrollo.

El tener una civilización fecunda, no puede aceptar el ser sobrevalorada por aspectos secundarios, por civilizaciones más jóvenes que pretendan imponer su ímpetu, por lo que las ventajas de una vida conciudadana requieren de la legalización dentro de un territorio que reflejen la madurez de los individuos, ante su propia época, haciendo notar el sentimiento de respeto y gratitud, hacía la patria, su población , su territorio y su gobierno, en una especie familiar entre los paisanos con la complicidad, donde el morador de los asentamientos humanos sienta satisfechas sus pretensiones establecidas en las garantías individuales de la carta magna. Siendo beneficiado el individuo, por el quehacer colectivo, tutelado por una gobernabilidad republicana, donde exista una real convivencia entre los derechos, el natural, el privado, el urbano y los derechos agrarios, motivando que se genere la estabilidad social, procurando el hábitat de la especie humana estableciendo la infraestructura requerida como Escuelas, Hospitales, Mercados, Oficinas, Centros de Esparcimiento y demás usos del suelo de alto impacto urbano, Vialidades sustentados en el derecho y asegurando terrenos de cultivo para alimentar a la población; además de los bancos de materiales para la construcción.

En Hidalgo se tienen que ordenar los espacios verdes y edificaciones diversas que albergan el desarrollo de la vida material; evitando la fragmentación desordenada del suelo por la especulación existente en asentamientos irregulares, fraccionamientos y usos del suelo, substituyéndola por una economía básica de reagrupamiento y la política de redimensionamiento urbano, para responder a las necesidades que

garanticen a los propietarios de inmuebles, el reparto equitativo de las plusvalías que resulten de los trabajos de interés común.

Atendiendo la convocatoria de esta casa de estudios, para responder a la comunidad como universitario, también necesito invocar al derecho social porque, la violencia de los intereses privados, provoca una desastrosa ruptura de equilibrio entre el empuje de las fuerzas económicas por una parte y la debilidad del control administrativo sin dejar de lado, la impotencia de la solidaridad social. Con lo cual el derecho urbanístico, otorgaría la técnica jurídica en la resolución de la problemática ante los tribunales, evitando las respuestas a presiones políticas.

Por lo expuesto, se tiene la obligación social de procurar a los profesionistas, que estén preparados para enfrentar el desarrollo de una nueva mancha urbana, en la cual se desarrollaran actos gubernamentales que deberán estar sustentados jurídicamente, para apoyar los proyectos de gran envergadura, que se tendrán que desarrollar en la entidad por encontrarse dentro de la zona metropolitana del centro del país.

**“El abogado siempre tiene que estar a la vanguardia de la problemática que le presente su comunidad, debiendo comprometerse a procurar la justicia, por lo tanto es justo heredar, mejores condiciones de vida a las generaciones por venir”.**

## PROPUESTAS

1. Por lo expresado considero necesario proponer, a las Instituciones de Educación Superior, a las Barras y Colegios de Abogados en el Estado, así como a la Administración Pública Estatal y Municipal, que comiencen con este análisis, a fin de considerar en los planes de estudio, la materia del Derecho Urbanístico, con la finalidad de regular el proceso del desarrollo urbano y la ordenación de suelo en los centros de población.

2. La dificultad para elaborar este trabajo, por no haber localizado estadísticas, legislación y documentos académicos en Hidalgo, también me condujeron, para elaborar esta tesis con la intención de ser génesis, para futuros trabajos, incluyendo la necesidad de difundir el marco jurídico existente, efectuando publicaciones, revisando, compaginando o incluso codificando la legislación.

3.- La falta del desarrollo del Derecho Urbanístico, ha dificultado el fortalecimiento de la hacienda pública estatal y principalmente municipal, impactando, también negativamente a la generación de nuevas inversiones, que no cuentan con la certeza jurídica plena para el desarrollo económico de la entidad, por lo que se tendría que procurar entre los cabildos de Hidalgo una revisión de su marco jurídico y adecuarlo a su realidad particular, para lo cual tendrían que reglamentar su actuación, que ahora carece de sustento jurídico, afectando así sus actos administrativos.

4.- Este trabajo, pretende ser una herramienta que facilite la simplificación administrativa de la normatividad urbanística, promoviendo la desregulación en la tramitología, con la finalidad de que se mejore la calidad en la atención ciudadana, por parte de los servidores públicos, dentro del

marco de las nuevas leyes estatales de archivos y de transparencia y acceso a la información pública que en esta época están apareciendo en el escenario político nacional, en tal virtud sería pertinente enviar un tanto del presente trabajo, al congreso del estado, para su análisis y así acordarlo que se continué esta actividad.

**¡Es cuanto!**

## BIBLIOGRAFIA

AGUILAR Narváez, José Antonio, Ramírez Vázquez, El Urbanismo. Ed. Instituto Mexicano de La Administración Urbana, 18 ed., México 1995.

ALARCÓN Segovia, Andrés, Sociedad, ciudad, Planificación y Derecho Urbano. (Primera Parte), Revista Vivienda VoL8, No. 4, INFONAVIT, 18 ed., México, 1983

ALARCÓN Segovia, Andrés, Sociedad, ciudad, Planificación Y Derecho Urbano. (Segunda Parte), Revista Vivienda VoL9, No. 1, INFONAVIT, 18 ed., México, 1984

ASOCIACIÓN DE ESTUDIOS JURÍDICOS, Los Asentamientos Humanos, Ed. Librería.

CARRILLO Hermanos e impresores, S.A., Guadalajara, 1~76

AZUELA De la Cueva, Antonio, La Evolución Del Derecho Urbanístico Mexicano En Los Últimos Diez Años. Revista Jurídica del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana, 1 a edición, México, 1978, No. 10 Tomo I.

AZUELA de la Cueva, Antonio, Proceso de Urbanización v Derecho Urbanístico, Tesis Profesional, Universidad Iberoamericana, México D.F., 1974.

CATELLS, Manuel, La cuestión urbana, siglo XXI editores, México, 1976, p. 340.

CENTRO DE INVESTIGACIONES URBANÍSTICAS, Principios Jurídicos para una legislación urbanística aplicada en México, Universidad Autónoma de Nuevo León, 18 ed., Monterrey, 1976.

COLÍN Sánchez, Guillermo, Procedimiento Registral de la Propiedad, Ed. Porrúa, 38 ed., México, 1985.

CORTIÑAS Peláez, León (directores), Asentamientos Humanos. Urbanismo v vivienda. México. Editorial Porrúa. 1977

DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL, VIVIENDA. Reconstrucción De La Aran Ciudad, noviembre de 1988, México, p. 28

DIEZ, Manuel María, Derecho Administrativo, Buenos Aires, Plus Ultra, 1967, Tomo IIL Enciclopedia de México, 38 edición, México 1978

ENCICLOPEDIA DE MÉXICO, Todo México. Compendio Enciclopédico 1985.  
México 1985.

ENCINAS Rodríguez, Alejandro et al, Sociedad V Desarrollo Urbano. Ed. Cámara de Diputados, LV Legislatura, Comisión de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, México, 1994

ESCRIBANO Collado, Pedro, La Propiedad Privada Urbana. Madrid, Editorial Montecorvo, 1979.

GARCÍA Ramos, Domingo. Iniciación al Urbanismo. 18 Ed. México, UNAM, 1961, pág. 64.

GUTIÉRREZ Sáenz, Raúl. Historia de las Doctrinas Filosóficas. 178 Ed. México DF., Edit. Esfinge, 1986, pág. 49.

GRUPO MUNDIAL DE PARLAMENTARIOS PARA EL HÁBITAT, Declaración de Principios V Compromisos del Foro Mundial de Parlamentarios para el Hábitat, Turquía 1996.

LÓPEZ Velarde Seno Oscar, Grupo Mexicano de Parlamentarios para el Hábitat, El Marco Jurídico e Institucional de los Asentamientos Humanos, 1988

GRUPO MEXICANO DE PARLAMENTARIOS PARA EL HÁBITAT, Nociones básicas de Derecho Urbanístico Mexicano, Seno asear López Velarde, 1988

JACQUIGNON, Louis, Le Detroit del "Urbanisme", 58 Ed., París, Eyrolles, 1969.

LE CORBUSIER, Principios de Urbanismo, 28 Ed., Barcelona, Ariel Quincenal, 1973, 150 Págs.

Martín Artajo, Alberto, El Derecho A La Vivienda, Revista Internacional de Sociología, Madrid, julio-diciembre, 1945.

NEGRÓN, Marco, Realidad múltiple de la gran ciudad, Nueva Sociedad, Caracas, núm. 114, julio-agost01991.

RUIZ Massieu, José Francisco, Introducción al Derecho Mexicano. Derecho Urbanístico, 18 Ed., México, Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 1981.



SANTOS Diez, Ricardo, Tratado de Derecho Urbanístico, Madrid, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, 1978.

SOCIEDAD DE ARQUITECTOS MEXICANOS, Colegio Nacional de Arquitectos, 4000 Años de Arquitectura Mexicana, Libreros Mexicanos Unidos, México 1956.

SPANTIGATI, Federico, Manual de Derecho Urbanístico (traducción de Kiorki), Editorial Montecorvo, 18 Ed., Madrid 1973.

TOMÁS Ramón, Manual del Derecho Urbanístico, 28 Ed., Madrid, España, Abella, 1981. Op. cil. 8

VASCONCELOS, José, Breve Historia de México, 38 publicación, México, D.F, Fernández Editores S.A., 1986.

## **MEDIOS ELECTRÓNICOS**

[Http://www.hidalgo.gob.mx](http://www.hidalgo.gob.mx), se consulto la normateca

<http://diariooficial.segob.gob.mx> se consultaron leyes publicadas

<http://www.normateca.gob.mx/Inicio.php> se consultaron leyes publicadas

<http://intranet.e-hidalgo.gob.mx/Inormateca/Index.taf> se consultaron leyes publicadas

<http://www.diputados.gob.mx> se consulto legislación

De Pablo, Serna, Luis. La Política de Vivienda en México. <http://www.cddhcu.gob.mx/cronica57/contenido/cont13/masalla3.htm>. Marzo 2010.

Desconocido. <http://www.geocities.com/CapitolHill/Lobby/6384/tssuelo.htm>. Julio 2009.

Fernández Ruíz, Jorge. Boletín Mexicano de Derecho Comparado. Derecho Urbano en México Administración Federal. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/rev/boletin/cont/79/art/art2.htm>. Enero 2010.

Constanzio Venezia nuova. Magistratura del agua de Venezia. Ministerio de la Infraestructura del Transporte, Italia <http://www.salve.it>. Abril 2008.

<http://scin.gob.mx> se buscaron jurisprudencias relacionadas, no localizándose material

<http://www.sedesol.aob.mx/idesurvvi/desurb/habitatl>, Legorreta, Jorge, El Derecho a la Ciudad,

<http://www.tierraamerica.net/ciudades/derecho.shtml>. Diciembre 2009.

<http://www.biblioteca.unp.edu.ar/asignaturas/urbana/contenidos/contenidos.htm>