

## RELATORÍA MESA I DE LA GENERACIÓN DE SUELO URBANO

Gabriel de Jesús GORJÓN GÓMEZ

En su trabajo “Ética, política y derecho urbanístico”, Jaime Rodríguez Arana destacó que el urbanismo y el medio ambiente son realidades complementarias, no antitéticas, y que el derecho administrativo, en particular el derecho urbano, tiene el deber de materializar la protección de las necesidades humanas, para que en un orden armónico se cumplan los diversos intereses sociales.

En la conferencia magistral de Ramiro Guzmán Barbosa, de nombre “Incorporación de suelo para la vivienda”, el autor menciona que el desarrollo urbano debe contemplar el derecho a la vivienda digna de los menos favorecidos, como parte de la responsabilidad estratégica en la planeación de espacios dedicados para estos fines, para controlar y evitar la problemática que su falta de previsión provoca en los asentamientos irregulares, que al ser regularizables, alteran la seguridad ambiental y provocan costos sociales en recursos monetarios y humanos.

Por su parte, Silvia Patricia López González, en su conferencia “Desarrollo urbano: su injerencia en la seguridad pública”, señaló que el derecho administrativo, y en especial el derecho urbanístico, debe relacionarse y ser correspondiente del compromiso de seguridad pública, ya que ésta se determina de manera directa por factores medioambientales y estructuras de desarrollo urbano.

José René Olivos Campos, en su ponencia “La generación del suelo urbano para el desarrollo municipal”, manifestó la necesidad de contar con una política estatal que permita enfrentar el problema de la generación del suelo para el desarrollo urbano en los municipios de México, ante la falta de disponibilidad de reserva territorial destinada para los asentamientos humanos.

En su presentación, Aurora Gámez Cantú, con el tema “Denuncia pública en materia urbanística”, manifestó que esta figura se encuentra con-

tenida en la Ley de Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, donde se establecen los medios para denunciar irregularidades y los términos de la autoridad para resolver; señala que se debe considerar esto como un medio de defensa legal en beneficio de la comunidad en general.

Eduardo Ramírez Favela, al abordar la temática sobre “La expansión urbana del futuro, los macrodesarrollos y el derecho”, dijo que el futuro de crecimiento de las ciudades del país debe tener como objetivo el desarrollo integral con una visión regional que permita elevar la calidad de vida de la población, en el concepto de macrodesarrollo, que pretende que el desarrollo urbano regional se conciba como un proyecto a largo plazo, e implica que los espacios deben reunir condiciones físicas favorables y cumplir con los siguientes componentes: la identificación de las tendencias demográficas, la determinación de las demandas de espacio, el dimensionamiento del espacio requerido, la localización del espacio, la negociación del precio y condiciones de contratación, la obtención de crédito y el equilibrio financiero del macrodesarrollo.

Al inicio de actividades del 5 de octubre, Antonio Azuela de la Cueva, con su trabajo “Entre el pluralismo jurídico y la corrupción”, señaló que el nuevo derecho urbanístico consiste en elaborar las experiencias locales más relevantes para definir las opciones reales en los diferentes temas cruciales, que son:

- La distribución de las competencias (en particular en las áreas metropolitanas).
- El sistema de planes.
- La urbanización irregular.
- La idea de ciudad, implícita en el régimen de proyectos urbanos.
- La expropiación.
- El mercado del suelo.

Sonia Venegas Álvarez, con el tema “La reserva para la vivienda protegida, un límite a la especulación”, señaló que la creación de vivienda en altas cantidades no ha abaratado dichas viviendas, sino por el contrario, cada vez se especula más con sus precios, por lo que el Estado debe tomar medidas al respecto. Afirmó que la especulación inmobiliaria limita el acceso al derecho humano de la vivienda, tutelado en ordenamientos nacionales e internacionales. Se propone el establecimiento de una

reserva protegida, de cada desarrollo urbano en la cual se aporte un 30% para que el Estado fije sus precios máximos de venta, o de renta y un porcentaje para servicios a los habitantes.

Con el tema “Urbanismo y medio ambiente a la luz del Estado constitucional y democrático de derecho”, Manlio Fabio Casarín León propone soluciones integrales basadas en las técnicas de intervención administrativa, a través de la concertación social, mediante la concurrencia de los tres niveles de gobierno, con asignaciones de facto que transgreden los principios estructurales del urbanismo y afectan el equilibrio ecológico.

Con el trabajo de “Políticas públicas para la generación del suelo urbano”, Luis David Ortiz Salinas señala que el modelo de crecimiento del área metropolitana de Monterrey provoca encarecimiento del suelo, rezago en equipamientos, servicios, y usos complementarios, por lo que se requiere diseñar y aplicar instrumentos operativos administrativos, fiscales y financieros para la generación de suelo urbanizado, combatir la especulación inmobiliaria y revertir a favor de la sociedad las plusvalías generadas por el crecimiento, apoyar a los sectores social y privado de forma sustentable y responsable, diseñando mecanismos para ofrecer tierras a los grupos de bajo poder adquisitivo, a fin de reducir los asentamientos irregulares y fortalecer las haciendas municipales, promoviendo la actualización de las contribuciones relacionadas con la propiedad inmobiliaria.

Miguel Oswaldo Zárate Martínez, en “Desarrollo urbano sustentable”, dijo que el desarrollo urbano y el medio ambiente han sido un complemento que se tiene hoy en día en sociedad, pero que en nuestro país se ha disparado sin mayor atención al medio ambiente. Es necesario contar con un proyecto de corto plazo para proteger el medio ambiente contra esta urbanización que para nuestras necesidades está en constante crecimiento.

Rubén Salinas Torres habló de la “Regulación jurídica de la planeación del desarrollo urbano”, y señaló que el sistema de plantación urbana es la supremacía de plan de mayor jerarquía.

Se refirió a la evolución del derecho urbano en Nuevo León, el sistema estatal de planeación urbana; los tipos de planes y vigencia.

Habló de la observancia escrita de las normas y requisitos para la planeación del desarrollo urbano para no incurrir en causales de ilegalidad, y por consecuencia en anulación.

## CONCLUSIONES

De las ponencias presentadas en la mesa de la generación de suelo urbano puede concluirse lo siguiente:

Quedó de manifiesto la necesidad de modificar los reglamentos de desarrollo urbano, adecuándolos a las necesidades actuales de la vivienda en el país para eficientar el uso de suelo y elaborar viviendas accesibles en costo, y que ofrezcan confort a sus habitantes.

Olivos Campos manifestó la necesidad de contar con una política estatal que permita enfrentar el problema de la generación del suelo para el desarrollo urbano en los diversos municipios de nuestro país.

Se planteó la necesidad de contribuir a nivelar las oportunidades de desarrollo, elevar la competitividad de la economía nacional convirtiendo a México en una plataforma logística, para acelerar su crecimiento económico en la generación de empleos, que pronunció el señor presidente de la República.

Se establecieron los medios para denunciar irregularidades y los términos de la autoridad para resolverlas, señalando que debemos considerar esto como un medio de defensa legal con beneficio para toda la comunidad.

Se presentaron opciones tangibles de macrodesarrollo como un concepto a largo plazo que pueda ser tangible para todos los habitantes.

La seguridad pública está directamente determinada por factores medioambientales y estructuras de desarrollo urbano.

El correcto desarrollo urbano deberá contar con la participación de los ciudadanos involucrados en lograr una justicia social.