

ÍNDICE

PRESENTACIÓN	1	E. Ley Orgánica Municipal	11
		F. Ley de Ingresos Municipal	11
INTRODUCCIÓN	3		
1. EL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL	4	3. ÁMBITO DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL	12
		A. Municipios	12
2. MARCO JURÍDICO DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL	5	B. Centros de Población	13
A. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	5	C. Zonas Conurbadas	13
B. Ley General de Asentamientos Humanos	7		
C. Constitución Política del Estado	9	4. PRINCIPALES COMPONENTES DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL	14
D. Ley Estatal de Desarrollo Urbano	10	A. Infraestructura Urbana	15
		B. Equipamiento	16
		C. Reservas Territoriales	16
		D. Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente	17
		E. Administración Urbana	17
		F. Participación Social	18
		G. Protección Civil	19

5. INSTRUMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL	20
A. Plan Municipal de Desarrollo Urbano	20
B. Plan Director de Centros de Población	23
C. Los Reglamentos Municipales Relacionados con el Desarrollo Urbano	24

6. ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL	30
A. La Organización Administrativa	30
B. La Actualización de la Reglamentación	31

PRESENTACIÓN

EL INSTITUTO NACIONAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, A TRAVES DE SU CENTRO DE ESTUDIOS DE ADMINISTRACIÓN ESTATAL Y MUNICIPAL Y CON EL VALIOSO APOYO DEL INSTITUTO NACIONAL PARA LA EDUCACIÓN DE LOS ADULTOS, HA EMPRENDIDO LA TAREA DE ELABORAR UNA SERIE DE GUÍAS TÉCNICAS SOBRE DIFERENTES ASPECTOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MUNICIPAL, CON EL OBJETO DE PROPORCIONAR A LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES UN CONJUNTO DE DOCUMENTOS QUE CONTENGAN LOS ELEMENTOS BÁSICOS QUE LES SIRVAN DE MATERIAL DE APOYO, ORIENTACIÓN Y CONSULTA PARA EL MEJOR DESEMPEÑO DE SUS FUNCIONES.

COMO UNA APORTACIÓN A LA IMPORTANTE LABOR QUE REALIZAN LOS AYUNTAMIENTOS EN EL PROCESO DEL FORTALECIMIENTO MUNICIPAL, SE HA ELABORADO LA PRESENTE GUÍA TÉCNICA DENOMINADA *ADMINISTRACIÓN Y REGLAMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL*, CON EL PROPÓSITO DE ORIENTAR A LOS SERVIDORES PÚBLICOS MUNICIPALES SOBRE LA IMPORTANCIA DE LA PLANEACIÓN URBANA MUNICIPAL Y LAS ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS QUE LE CORRESPONDE DESARROLLAR AL AYUNTAMIENTO COMO INSTANCIA DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN.

INTRODUCCIÓN

El desarrollo urbano constituye una actividad fundamental para las autoridades municipales debido a que las reformas realizadas en 1983 al artículo 115 constitucional facultan al municipio para participar en la administración y reglamentación del desarrollo urbano, mediante la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en su jurisdicción.

Es muy importante que los ayuntamientos cumplan adecuadamente con esta disposición constitucional, a efecto de prever y organizar el crecimiento y desarrollo de sus centros de población, atendiendo para ello las características propias de su medio ambiente y respondiendo a las demandas que presente la comunidad.

Por la importancia que tiene para el municipio el desarrollo urbano, esta guía contiene consideraciones generales sobre el desarrollo urbano municipal, su importancia, marco jurídico, ámbito de competencia, elementos que participan en este proceso y algunas orientaciones para su administración y reglamentación.

Para mayor utilidad y mejor aplicación de esta guía, se incorporaron las reformas a la Ley General de Asentamientos Humanos publicadas en el Diario Oficial de la Federación en julio de 1993, y es recomendable que se tomen en cuenta las disposiciones legales en la materia vigentes en cada entidad federativa; así como las condiciones territoriales, socioeconómicas y la capacidad administrativa y técnica existente entre las autoridades del municipio.

4

1. EL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

El desarrollo urbano municipal comprende las acciones concertadas entre los tres niveles de gobierno y los sectores social y privado, en el proceso de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población del municipio, para:

- El establecimiento de nuevos asentamientos humanos
- El mantenimiento del equilibrio ecológico y la preservación del buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;
- El reordenamiento o renovación de zonas de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente en los centros de población;
- El ordenamiento y regulación de la expansión física de los centros de población, atendiendo las demandas de obras, bienes y servicios que requiera la comunidad.
- El mejor aprovechamiento de los recursos con que cuenta el municipio.

2. MARCO JURÍDICO DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

El marco jurídico que da sustento al desarrollo urbano municipal se compone de los siguientes ordenamientos legales:

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos
- Ley General de Asentamientos Humanos
- Constitución Política del Estado
- Ley Estatal de Desarrollo Urbano y su Reglamento
- Ley Orgánica Municipal y bandos municipales o reglamentos correspondientes.
- Ley de Ingresos Municipal.

A. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

El artículo 115 constitucional en su fracción V determina la responsabilidad de los municipios en materia de planeación y administración del desarrollo urbano municipal, señalando lo siguiente:

“Los municipios, en términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; controlar y regular la utilización del suelo en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra

6

urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica.

Para tal efecto y de conformidad a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios.”

Asimismo, la Constitución en el artículo 115 fracción VI determina que:

“Cuando dos o más centros urbanos situados en territorios municipales de dos o más entidades federativas formen o tiendan a formar una continuidad demográfica, la federación, las entidades federativas y los municipios respectivos, en el ámbito de sus competencias, planearán y regularán de manera conjunta y coordinada el desarrollo de dichos centros con apego a la ley federal de la materia.”

A su vez, el párrafo tercero del artículo 27 constitucional determina la responsabilidad de la nación para:

“... dictar 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, de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.”

Asimismo, las reformas de 1991 a este artículo, reconocen la distinción entre asentamiento humano y tierra para actividades productivas del núcleo ejidal y comunal y otorgan especial protección al núcleo de población. Reconoce la plena capacidad de los ejidatarios para decidir sobre los núcleos que quieran establecer para optimizar el potencial de su territorio.

B. Ley General de Asentamientos Humanos

Esta ley tiene por objeto:

“Establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional.”

En este sentido, la ley se propone fijar las normas básicas para planear y regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; definir los principios para determinar las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad en los centros de población, y determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.

Para cumplir tal cometido, la Ley General de Asentamientos Humanos establece las facultades de los ayuntamientos para aprobar los planes y programas de desarrollo urbano municipal, de centros de población y los demás que de éstos deriven, mediante los que se logrará el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y se conseguirá un proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional.

La Ley consagra, asimismo, las facultades de administrar la zonificación prevista en los mismos y de expedir las autorizaciones, licencias o permisos de uso de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones, condominios, de conformidad con las disposiciones jurídicas locales, y planes o programas en la materia.

8

Con el fin de dar cumplimiento a esta ley, las autoridades locales deberán dictar las disposiciones regulatorias necesarias para que las áreas y predios de los centros de población tengan los usos y destinos establecidos en sus planes y programas; promover y realizar acciones e inversiones para la conservación, mejoramiento y crecimiento de los mismos; así como realizar las obras y servicios públicos que requiera el desarrollo urbano, o coordinarse y asociarse con la respectiva entidad federativa, con otros municipios o con los particulares, para la prestación de servicios públicos municipales.

Pueden proponer la fundación de centros de población y participar en la planeación y regulación de las conurbaciones —dos o más centros de población que formen o tiendan a formar una continuidad física y demográfica—, así como celebrar los convenios y acuerdos de coordinación y concertación con la Federación, la entidad federativa respectiva, con otros municipios o con los particulares para apoyar los objetivos y prioridades previstos en materia de desarrollo urbano.

Tienen intervención en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; participan en la creación y administración de reservas territoriales para el desarrollo urbano, la vivienda y la preservación ecológica; tienen facultades para proponer medidas de seguridad y sanciones administrativas a los infractores de las disposiciones incluidas en los planes o programas de desarrollo urbano y de reservas, usos y destinos de áreas y predios; así como para informar y difundir permanentemente su aplicación.

La Ley de Asentamientos Humanos señala explícitamente que los municipios ejercerán sus atribuciones en materia de desarrollo urbano a través de los cabildos de los ayuntamientos o con el control y evaluación de éstos.

C. Constitución Política del Estado

En la constitución política del estado se enmarcan los lineamientos generales que, en materia de desarrollo urbano, deberán observar los municipios, tales como:

La regulación del proceso de desarrollo urbano, que comprende:

- Trazo y nomenclatura de calles
- Autorización para construcciones
- Planificación
- Modificación de obras públicas
- Alineamiento de vivienda
- Ampliación y ornamento de calles
- Jardines
- Parques y caminos vecinales

La prestación de los servicios públicos, que son:

- Agua potable
- Calles
- Alcantarillado
- Parques
- Pavimentación
- Seguridad pública y tránsito
- Limpia
- Mercados y rastro
- Alumbrado público
- Panteones

D. Ley Estatal de Desarrollo Urbano

Su propósito fundamental es lograr que la ordenación de los asentamientos humanos se realice bajo el principio de un desarrollo equilibrado y sustentable, armonizando la interrelación de las ciudades y el campo y distribuyendo equitativamente los beneficios y cargas del proceso de urbanización.

Esta ley establece la participación activa del estado, de los municipios y de la federación para promover el desarrollo de los centros de población; asimismo, fija las normas básicas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, definiendo además los principios conforme a los cuales el estado determina de manera general las provisiones, usos y destinos de la tierra, agua y bosques.

El marco reglamentario correspondiente a esta Ley se compone de:

- Reglamento del Registro Público de la Propiedad
- Reglamento de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado
- Reglamento de la Secretaría de Asentamientos Humanos Estatal
- Reglamento de la Comisión Coordinadora del Plan Estatal
- Reglamento de Consulta a los sectores social y privado
- Reglamento de la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano
- Reglamento de la Comisión de Conurbación Intermunicipal
- Reglamento de Declaratorias de usos, destinos, reservas y provisiones
- Reglamento de Contribución de los Particulares para las obras públicas

E. Ley Orgánica Municipal

La Ley Orgánica Municipal señala atribuciones en materia de desarrollo urbano, para lo cual establece que es responsabilidad de los municipios contar con planes y programas que regulen la función, crecimiento, desarrollo y reestructuración de zonas urbanas, además de la prestación de servicios públicos.

Algunas leyes orgánicas municipales determinan el contenido de los planes, donde se destaca:

- La división del municipio en zonas de carácter económico
- El inventario de los recursos naturales del municipio
- La delimitación del área urbana
- Las condiciones y el funcionamiento de los servicios públicos municipales
- Las normas vigentes en el municipio para la regulación del desarrollo urbano del mismo.

En el marco de las previsiones que la Ley Orgánica Municipal comprende, en materia de asentamientos humanos, se encuentra la coordinación y concurrencia de los municipios con las dependencias estatales para llevar a cabo los planes y programas de desarrollo urbano.

F. Ley de Ingresos Municipal

En ella se incluyen los impuestos, derechos, productos y aprovechamientos que las autoridades cobrarán en relación con el desarrollo urbano, el impuesto predial, los cobros por el otorgamiento de licencias de construcción, los cobros por agua potable, y tarifas relacionadas con la materia. Esta ley es aprobada anualmente por la legislatura local.

3. ÁMBITO DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

El desarrollo urbano municipal se aplica en tres ámbitos o niveles que son:

- El municipio
- Los centros de población del municipio
- Las zonas conurbadas

A. Municipios

El municipio es la entidad geográfica y política compuesta por una población, un gobierno y un territorio. Esto último es lo que diferencia a un municipio de un centro de población. Un municipio es una extensión de territorio que puede tener varios centros de población, todos ellos bajo la autoridad del gobierno municipal, formado por el presidente municipal o alcalde, el cabildo del ayuntamiento y los administradores municipales.

Para su organización territorial interna, los municipios generalmente se dividen en delegaciones, subdelegaciones, sectores o secciones.

B. Centros de Población

Son todas aquellas 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.

C. Zonas Conurbadas

Son las zonas urbanas con continuidad física y demográfica identificada, que formen o tienden a formar dos o más centros de población; con intereses y necesidades comunes que deben ser atendidas o satisfechas por dos o más instancias gubernamentales.

4. PRINCIPALES COMPONENTES DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

Algunos de los componentes que conforman el desarrollo urbano son:

- Infraestructura urbana
- Equipamiento de servicios públicos
- Reserva territorial
- Equilibrio ecológico y la protección al ambiente
- Administración urbana
- Participación Social
- Protección Civil

A. Infraestructura Urbana

Es el conjunto de sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios con los que deben contar los centros de población para ser funcionales y ofrecer condiciones de vida adecuada para sus habitantes, como son entre otros:

- Redes de distribución de agua potable y alcantarillado
- Alumbrado público
- Espacios de recreación
- Elementos de ornato

Estos elementos forman parte del soporte físico sobre el cual se puede dar el crecimiento de los centros de población de manera ordenada.

- Redes eléctricas

B. Equipamiento

Se considera como equipamiento de un centro de población a todas aquellas instalaciones, construcciones, y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y desarrollar las actividades económicas;

Entre ellas se encuentran las siguientes:

- Escuelas y bibliotecas
- Hospitales y centros de salud
- Mercados y rastros
- Panteones
- Correos
- Semáforos

C. Reservas Territoriales

El crecimiento de los centros de población requiere, dentro de un proceso planeado, la delimitación de zonas destinadas a su expansión.

Las reservas territoriales son las áreas y predios que se consideran para el futuro crecimiento de las ciudades.

Es necesario tomar en cuenta diferentes factores tanto de orden geográfico como económico para delimitar las reservas territoriales, ya que se debe considerar que el crecimiento de un centro de población requerirá la introducción de infraestructura urbana y el equipamiento de servicios públicos necesarios que tendrán que ser accesibles y eficientes, en la medida en que las condiciones físicas y la ubicación de las zonas de reserva sean las más apropiadas.

D. Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

La ecología urbana es la integración armónica entre el centro de población, su entorno geográfico y la comunidad.

Los planes o programas de desarrollo urbano deberán considerar los criterios generales de regulación ecológica de los asentamientos humanos establecidos en los artículos 23 a 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente y en las normas oficiales mexicanas en materia ecológica, con objeto de lograr una distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en su territorio.

Los municipios deben otorgar autorizaciones de manifestación de impacto ambiental conforme a las disposiciones jurídicas de la materia, en función de sus recursos naturales, de sus actividades productivas y del equilibrio entre los asentamientos humanos y sus condiciones ambientales, así como realizar las acciones necesarias para la prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanas en los centros de población.

El crecimiento y fundación de los centros de población debe darse procurando evitar el deterioro del medio ambiente de la región, en beneficio de una mejor calidad de vida de la población, respetando primordialmente las áreas naturales protegidas, el patrón de asentamiento humano rural y las comunidades indígenas.

E. Administración Urbana

La administración del desarrollo urbano se refiere al conjunto formado por la estructura orgánica, la reglamentación y los recursos con los que cuenta la administración municipal para elaborar, ejecutar, dirigir y evaluar los planes y programas de desarrollo urbano, así como para dotar a la población de la infraestructura, el equipamiento y los servicios que requiere.

F. Participación Social

Los municipios, en conjunto con los otros niveles de gobierno, deberán promover acciones concertadas entre los sectores público, social y privado para propiciar la participación social en la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como la constitución de agrupaciones comunitarias que participen en el desarrollo urbano de los centros de población, bajo cualquier forma jurídica de organización, para que con la aportación de todos la planeación del desarrollo urbano se convierta en un esfuerzo concertado.

La participación social en materia de asentamientos humanos comprende su intervención conjunta con las autoridades en la formulación, modificación, evaluación y vigilancia del cumplimiento de los programas de desarrollo urbano y en la determinación y control de la zonificación, usos y destinos de áreas y predios de los centros de población.

En materia de financiamiento, los sectores social y privado pueden participar en construcción y operación de proyectos de infraestructura, equipamiento y prestación de servicios públicos urbanos; en la construcción y mejoramiento de vivienda de interés social y popular; y en el financiamiento y operación de proyectos estratégicos urbanos, habitacionales, industriales, comerciales, recreativos y turísticos.

Tienen la posibilidad, asimismo de trabajar conjuntamente con la autoridad municipal en la ejecución de acciones y obras urbanas para el mejoramiento y conservación de zonas populares de los centros de población y de las comunidades rurales e indígenas; en la protección del patrimonio cultural; en la preservación del ambiente, y en la prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos en los centros de población.

G. Protección Civil

Consiste en el establecimiento de las acciones de prevención y auxilio para el caso de siniestros.

Es importante que en este punto se establezcan los programas de acción que prevean los posibles riesgos a que puedan verse expuestos los asentamientos humanos; tomando en consideración las características geográficas, meteorológicas y orográficas que prevalecen en la región, así como las actividades industriales, comerciales o de servicios que se desarrollen en los centros de población del municipio. Además, es necesario que se informe a la población sobre las posibles emergencias o riesgos que se puedan presentarse y las medidas preventivas y de atención que deban tomarse en cada caso, con objeto de reducir las pérdidas de vidas humanas y recursos naturales.

En el Sistema Nacional de Protección Civil, se contempla la participación de los municipios, en el establecimiento de sistemas municipales de protección civil vinculados al sistema estatal correspondiente y al nacional. Mediante ello, se captará la problemática municipal, sus necesidades y demandas y las sugerencias de los proyectos o tareas preventivas y de auxilio y atención. Se señala asimismo que debe integrarse un Consejo Municipal de Protección Civil que le dé sustento e impulso al sistema de protección civil municipal y que integre a los diversos participantes e interesados de las fases de formulación y ejecución de los programas

5. INSTRUMENTACIÓN DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

Los principales instrumentos con los que cuenta el municipio para regular y promover el desarrollo urbano son:

- El plan municipal de desarrollo urbano y su reglamento
- El plan director de los centros de población
- Los reglamentos municipales relacionados con el desarrollo urbano
- El bando municipal o reglamento que enmarca la participación de los sectores social y privado en el desarrollo urbano.

A. Plan Municipal de Desarrollo Urbano

Es un documento que debe formular la administración municipal y autorizar el cabildo, en el que se establecen los objetivos y políticas con que se va a ordenar y regular el desarrollo urbano del municipio. Asimismo, debe definir la mejor ubicación de los centros de población, sus medios de comunicación, los servicios públicos y las reservas, usos y destinos del suelo, así como su zonificación.

Es decir, el plan señala los espacios para:

- Vivienda
- Industria
- Sistemas de comunicación
- Escuelas
- Rastros
- Comercio
- Vías públicas
- Áreas verdes
- Mercados
- Panteones

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano además:

- Define y prevé el uso de recursos como suelo y agua
- Regula el mercado de terrenos e inmuebles destinados a vivienda de interés social y popular
- Sienta las bases para evitar el surgimiento de asentamientos humanos irregulares
- Prevé que el sistema de calles y el servicio de transporte corresponda a la ubicación de las zonas habitacionales, a los centros de trabajo, a los servicios y al proyecto de realización de obras públicas, tratando de elevar la calidad de vida de los habitantes.

El plan representa un marco de referencia de la situación geográfica del municipio, donde se incluye su división territorial, el número de habitantes y la identificación de sus recursos naturales y es conveniente que mencione las principales actividades económicas que se desarrollan en el mismo y la importancia que éstas tienen para el comercio, la comunicación, educación y cultura, y en general para todo lo relacionado

con el desarrollo urbano del municipio, como son el clima, la cantidad y calidad del agua disponible, las actividades a las que se dedica la población, las vías de comunicación con que cuenta y la infraestructura, equipamiento y servicios públicos. Asimismo, se deberá contemplar la participación de la comunidad en la elaboración y ejecución del plan.

Contiene un diagnóstico de las condiciones geográficas, económicas y sociales de los centros de población y una relación de las obras y servicios públicos existentes, así como las condiciones de servicio y desarrollo en que se encuentran.

El diagnóstico da la base para identificar las prioridades de atención, ya sea a través de la realización de obras o bien con trabajos de mantenimiento, conservación o ampliación de la infraestructura existente.

El plan fija objetivos y metas, señalando las unidades responsables de su ejecución y prevé que se programen las obras necesarias a cargo del gobierno municipal.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano debe ser elaborado por la presidencia municipal o la unidad administrativa responsable de las obras y servicios públicos, para lo cual es necesario que se conozcan:

- El marco jurídico del desarrollo urbano
- Los planes nacional y estatal de desarrollo urbano
- Las necesidades sentidas de la comunidad

El conocimiento de lo anterior es importante porque:

- Se identificarán claramente las atribuciones del ayuntamiento para planear, administrar y realizar las acciones de desarrollo urbano en su territorio.

- Permitirá saber en qué forma se plantearán los objetivos, políticas y estrategias en el plan.
- Incorpora la participación social en la elaboración, ejecución y seguimiento del plan.

Una vez identificadas las necesidades de la comunidad se jerarquizan por orden de importancia y se establecen los objetivos, políticas y estrategias para el desarrollo urbano, así como también las metas y logros de cada objetivo; determinando los programas, acciones y obras a corto, mediano y largo plazo.

La aprobación y aplicación del plan corresponderá al cabildo conforme a las disposiciones legales propias de cada entidad federativa.

B. Plan Director de Centros de Población

Este plan se elabora en cada uno de los centros de población ubicados en el territorio municipal para dirigir, regular, conservar y mejorar su crecimiento y desarrollo.

Contiene, de una manera detallada y precisa, las necesidades de infraestructura urbana que enfrenta la comunidad. Su estructura es similar a la del plan de desarrollo urbano municipal, sobre todo en lo que respecta a la delimitación geográfica, económica y social, al diagnóstico global y a la identificación de prioridades. Señala además las obras a realizar y las actividades encaminadas a su ejecución, así como los servicios públicos que se prestarán.

Su contenido debe estar de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, para que las acciones que se realicen en los centros de población se complementen con las que realice el gobierno municipal.

Este plan deberá prever el desarrollo de los centros de población y está orientado a:

- Controlar el crecimiento de los centros de población mediante la determinación de los usos del suelo urbano y la identificación de áreas necesarias para su expansión futura.
- Mantener el equilibrio ecológico.
- Fomentar acciones encaminadas a reordenar y renovar los centros de población, mediante un adecuado aprovechamiento de sus recursos.
- Conservar en buen estado las obras materiales, edificios, monumentos, plazas públicas y parques.

El Plan Director de los Centros de Población deberá ser elaborado por el ayuntamiento en coordinación con las comunidades ubicadas en los centros de población, para que su contenido se apegue a la realidad y necesidades manifestadas por la población de dichos centros. La aprobación compete al ayuntamiento.

C. Los Reglamentos Municipales Relacionados con el Desarrollo Urbano

Los reglamentos o bandos municipales son los instrumentos normativos del gobierno municipal. En materia de desarrollo urbano destacan por su contenido e importancia los de:

- Obras públicas
- Construcciones
- Fraccionamientos
- Participación social

Reglamento de Obras Públicas: Este reglamento tiene como propósito regular el gasto y las acciones de planeación, programación, presupuestación, realización y conservación de las obras públicas municipales, que son todos los trabajos que genere, construya, conserve o modifique los bienes inmuebles del municipio.

El reglamento identifica a las dependencias que deben participar en la realización de obras públicas y las condiciones en que deberá darse esa participación.

En este reglamento se determina que toda obra se sujetará a lo previsto en el presupuesto municipal, o bien, en los convenios que el municipio haya establecido con el gobierno de la entidad. En este sentido, el ayuntamiento se convierte en el responsable de la vigilancia y control de la ejecución de la obra.

El Reglamento de Obras Públicas se apega a las disposiciones de desarrollo urbano del gobierno del estado y, por lo tanto, establece las normas que deberán aplicarse en el programa y presupuesto de una obra pública; asimismo, se señalan:

- Los requisitos que deben cubrir los contratistas ejecutantes de las obras.
- Las condiciones bajo las cuales se deben ejecutar las obras.
- Las sanciones correspondientes a las infracciones cometidas en la aplicación del reglamento.

NOTA: Una exposición más detallada de bienes inmuebles se da en la Guía Técnica núm. 6 de esta serie, titulada *Registro y Manejo de Inventarios Municipales*.

26

Reglamento de Construcciones. En este reglamento se determinan las condiciones bajo las cuales toda construcción debe realizarse, ya sean éstas de carácter privado o público.

Para tal propósito, el reglamento prevé que las construcciones reúnan las características básicas de higiene, seguridad, comodidad y que además, se ejecuten de manera ordenada y adecuada con lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano municipal.

Los aspectos más importantes que contiene este reglamento son los siguientes:

- El control municipal sobre uso de terrenos y construcciones.
- La expedición de los permisos y licencias por parte del municipio, a favor de los particulares que deseen construir una obra, así como los requisitos que dicha obra debe cubrir, tales como:
 - Planos.
 - Proyectos o aplicación de la obra donde se señalen sus detalles técnicos.
 - Responsable de la ejecución, mismo que deberá comprobar su capacidad legal y profesional para llevar a cabo la obra.
- La vigilancia sobre el uso adecuado de la vía pública, misma que se considera como propiedad del municipio, así como las restricciones que toda construcción tiene para que no invada el espacio de la vía pública, el trazo de calles y alineamiento.

- El tiempo de vigencia que el municipio, a través de sus órganos y comisiones, podrá imponer en el curso de la ejecución de la obra, para que ésta se realice de acuerdo con la licencia o permiso.
- La supervisión de la obra totalmente concluida, para autorizar que sea habitada o que funcione para los fines que promovieron su creación.
- Períodos de vigencia de los permisos y licencias de construcción.
- Simplificación de trámites administrativos.

En todo caso, el Reglamento de Construcciones debe responder a las características de desarrollo del municipio que lo expida, siendo una responsabilidad del ayuntamiento adaptar el Reglamento de Construcciones a las características de sus centros de población.

Reglamento de Fraccionamientos: Bajo este tipo de reglamentos se regulan todos aquellos proyectos de particulares u organismos del gobierno que se presenten al ayuntamiento, para realizar urbanizaciones complejas; es decir, cuando se propone crear colonias, residencias o bien conjuntos de vivienda.

Un fraccionamiento debe representar un asentamiento humano con una dotación completa de infraestructura urbana y conformarse en un espacio adecuado para el desarrollo social de sus habitantes, cuyas bases se encuentran en función de una buena planeación.

28

Este reglamento señala las obras de infraestructura que deberán ejecutarse, tales como:

- Redes de agua potable y drenaje
- Electricidad
- Condiciones para alineamiento y nomenclatura de calles, andadores y avenidas
- Teléfonos
- Alumbrado público
- Correos
- Telégrafos

El reglamento acata en toda circunstancia las declaratorias, provisiones y destinos del suelo urbano que haga el ayuntamiento, así como los lineamientos del Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Los proyectos de fraccionamientos y urbanizaciones deberán reunir las características que señalan los reglamentos de construcciones y fraccionamientos, por ejemplo:

- Proyecto de agua y drenaje.
- Proyecto de red eléctrica.
- Proyecto de alumbrado público.
- Proyecto de red telefónica.
- Planos topográficos.
- Planos de urbanización, que comprenden: calles, banquetas, jardines, zonas verdes, zonas de edificación, detalle de cables, lotificación y las áreas destinadas a usos especiales.

Reglamento de Participación Social: Al aumentar las funciones municipales se requiere la sistematización de los cauces de participación y corresponsabilidad de la sociedad. Este hecho fue contemplado en las reformas a la Ley General de Asentamientos Humanos de 1993, que crea el marco para que se genere la participación social en lo que se refiere a la planeación, control y vigilancia de los procesos de ocupación y uso de cualquier tipo de propiedad del suelo. La “audiencia pública” y la presentación de escritos a las autoridades competentes, son los cauces de participación ciudadana contemplados en la Ley,

Las autoridades deberán dar aviso público del inicio del proceso de planeación y formular el proyecto de plan o programa de desarrollo urbano o sus modificaciones, difundiéndolos ampliamente. Posteriormente se establecerá un plazo y un calendario de audiencias públicas para que los interesados presenten por escrito a las autoridades competentes, los planteamientos que consideren respecto de los documentos que presente la autoridad, y las respuestas a los planteamientos recibidos deberán estar para consulta de los interesados durante el plazo que se establezca por la legislatura local previamente a la aprobación del plan o programa de desarrollo urbano o de sus modificaciones

Las audiencias públicas pueden ser convocadas por el gobierno estatal o municipal, pueden ser demandadas por entidades u organizaciones con un número determinado de asociados y cuyo fin no sea de lucro, o por un número cualquiera de personas a través de un pliego de firmas.

6. ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO MUNICIPAL

Considerando las nuevas atribuciones del municipio en materia de desarrollo urbano, es muy importante que el ayuntamiento realice algunas actividades relacionadas con la gestión y administración de este proceso.

Estas actividades pueden ser:

- La revisión y actualización de la organización administrativa.
- La actualización de la reglamentación.

A. La Organización Administrativa

La administración del desarrollo urbano requiere mejorar ciertos elementos para poder atender las demandas de obras y servicios que plantea la población.

Por tanto, el ayuntamiento con base en las atribuciones que las leyes vigentes otorgan a las autoridades municipales, debe reforzar la unidad administrativa que desempeñe las funciones relativas al desarrollo urbano, o bien designar a alguno de los órganos ya existentes para desarrollar sus funciones.

El ayuntamiento debe incorporar la participación de la comunidad al proceso de la administración del desarrollo urbano, tanto en la ejecución de obras y acciones, en la toma de decisiones como en el control y supervisión de las mismas.

La organización administrativa permitirá la instrumentación de los planes y programas municipales de desarrollo urbano, así como su ejecución, dirección, control y evaluación.

B. La Actualización de la Reglamentación

La actualización de la reglamentación del desarrollo urbano como una actividad del ayuntamiento consiste en revisar y regular aquellos aspectos relacionados con este proceso, como son:

- Construcciones
- Fraccionamientos
- Servicios públicos
- Tenencia del suelo urbano
- Obras públicas
- Lotificación