



H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL
NOGALES, SONORA.
2006-2009



TRANSPARENCIA EN MATERIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Panorama general.

EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE UN MUNICIPIO, SE PRESENTA COMO UNO DE LOS ASPECTOS MAS IMPORTANTES EN EL DESARROLLO DEL MISMO, PUES IMPACTA SUSTANCIALMENTE LA CALIDAD DE VIDA DE LOS CIUDADANOS, QUE COMO AYUNTAMIENTO NOS ESTA ENCOMENDADA PROTEGER, PROMOVER Y DESARROLLAR.

LO ANTERIOR NO SÓLO SE DEBE A LOS PROBLEMAS QUE SE GENERAN EN LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS DESORDENADOS PARA PROVEER LOS SERVICIOS PÚBLICOS ESENCIALES, COMO SON LA RECOLECCIÓN DE BASURA, AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, SEGURIDAD PUBLICA, ENTRE OTROS, SINO QUE ADEMÁS EL DESORDEN EN CUANTO A LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS EN UNA ZONA GENERA UNA DISMINUCIÓN DE LAS OPORTUNIDADES DE DESARROLLO TANTO INDIVIDUAL COMO COLECTIVO DE LA CIUDADANÍA.

POR TAL MOTIVO Y A PARTIR DEL RECONOCIMIENTO DE LA IMPORTANCIA DEL DESARROLLO URBANO A NIVEL NACIONAL, CON EL ESTABLECIMIENTO DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y LAS LEYES DE LOS ESTADOS QUE A PARTIR DE LA MISMA SE EMITIERON, SE CREARON UNA SERIE DE MECANISMOS CUYA EJECUCIÓN SE RESERVÓ A LOS GOBIERNOS MUNICIPALES CON LA FINALIDAD DE QUE PROMUEVAN, PROVEAN Y EN CASO NECESARIO OBLIGUEN A QUE LOS CENTROS DE POBLACIÓN CREZCAN DE MANERA ORDENADA, FACILITANDO LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS, Y ASEGURANDO LA CALIDAD DE VIDA DE SUS HABITANTES.

LO MÁS RELEVANTE DE ESTA REGULACIÓN ES ASEGURAR QUE EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL NO SEA CAPRICHOSO Y ARBITRARIO, **esto es que no dependa de la voluntad de las autoridades en turno**, PUES DE ESTABLECERSE DICHAS FACULTADES PUDIERAN DARSE MODIFICACIONES DIRIGIDAS A BENEFICIOS O PERJUICIOS PARTICULARES. ESTO SIGNIFICA QUE LOS ACTOS QUE SE REALICEN PARA ORDENAR EL TERRITORIO DE UN CENTRO DE POBLACIÓN DEBEN DE PERMITIR QUE PREVALEZCA EN TODO MOMENTO LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS CIUDADANOS. ESTO SÓLO SE LOGRA SI **previamente a los actos de afectación** DE UNA AUTORIDAD, EXISTE UN ORDENAMIENTO DE CARÁCTER GENERAL BASADO EN CUESTIONES TÉCNICAS Y NO DE CONVENIENCIA, PREVIO A LA QUE SIRVA A LAS AUTORIDADES EN TURNO PARA FUNDAR SUS ACCIONES EN BENEFICIO DE LA COMUNIDAD, Y A LOS CIUDADANOS PARA PERCATARSE DE LA LEGALIDAD DE LOS ACTOS QUE LES AFECTAN.

EN NUESTRA CIUDAD, YA CONTAMOS CON UN PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE NOGALES, SONORA, VIGENTE DESDE EL 14 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2000, QUE HA ESTABLECIDO DE MANERA TEÓRICA LA PAUTA DEL CRECIMIENTO DE NUESTRA CIUDAD, SIN EMBARGO SU EJECUCIÓN REAL HA SIDO DEFICIENTE CON MOTIVO DE LA APATÍA DE LAS AUTORIDADES QUE DESDE ENTONCES HAN GOBERNADO LA CIUDAD PARA APLICAR DICHO ORDENAMIENTO, PUES ES EVIDENTE Y ESTAMOS SUFRIENDO LAS CONSECUENCIAS DE UN CRECIMIENTO DESORDENADO.

EN ESTA ADMINISTRACIÓN SE HA TRATADO DE GENERAR AVANCES EN ESTA MATERIA, APLICANDO DE MANERA REITERADA EN DIVERSOS CASOS LO PREVISTO EN NUESTRO PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, TAL ES EL CASO DE LA CLAUSURA DE UNA FÁBRICA DE BLOQUES LA CUAL CON MOTIVO DE SU INCOMPATIBILIDAD ACTUAL CON LA ZONA URBANA EN DONDE SE ENCUENTRA, TUVO QUE SER CLAUSURADA. LO MISMO SUCEDIÓ RECIENTEMENTE CON, Y LA COLOCACIÓN DE BARRERAS EN CASA DE CAMBIO PARA QUE SE RESPETEN LAS VÍAS PEATONALES, ADEMÁS DE ESTABLECE UN CONTROL ESTRICTO EN LAS NUEVAS EDIFICACIONES, ADEMÁS DE LA DEMOLICIÓN DE ESTACIONAMIENTO CREADO EN ÁREA VERDE DEL FRACCIONAMIENTO LAS BELLOTAS. DICHO LO ANTERIOR, ES IMPORTANTE RECONOCER QUE ES NECESARIO QUE SE IMPLEMENTEN MEDIDAS MAS FUERTES, Y ADEMÁS QUE DE TIEMPO EN TIEMPO SE REVISE Y SE IMPONGA UN NUEVO PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO, PERO MIENTRAS ESTO OCURRE, DEBEMOS HACER CUMPLIR EL VIGENTE QUE CONTIENE LO QUE DEBE LEGALMENTE ESTIMARSE COMO BENEFICIO DE LA COLECTIVIDAD.

Régimen Legal

NUESTRA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, ESTABLECE EN SU ARTÍCULO 27 LO QUE NOS ATAÑE DE LA SIGUIENTE MANERA: *“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.”*

EL PRECEPTO ANTERIOR, SE ENCUENTRA REGLAMENTADO POR LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, QUE ESTABLECE EN SU PRIMER ARTÍCULO: *“Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social y tienen por objeto: I. 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; II. 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; III. 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 IV. Determinar las bases para la participación social en materia de asentamientos humanos.”;*

POR SU PARTE LA LEY 254, LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, PARA EL ESTADO DE SONORA, COMPLEMENTA A NIVEL ESTATAL LOS ORDENAMIENTOS IDENTIFICADOS EN LOS PÁRRAFOS PRECEDENTES, SEÑALANDO EN SU ARTÍCULO 1: *“Esta ley es de orden público e interés social y tiene por objeto regular el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, organizar el sistema de los centros de población en la Entidad y asegurar la dotación suficiente de*

infraestructura y equipamiento, así como la coordinación de acciones entre el Estado y los ayuntamientos en materia de planeación, administración y operación del desarrollo urbano.”

FINALMENTE, A NIVEL LOCAL SE CUENTA CON EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN, NOGALES SONORA, VIGENTE, PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO DE SONORA EL DÍA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2000, Y DEBIDAMENTE INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTE DISTRITO JUDICIAL EL 13 DE DICIEMBRE DE 2000, BAJO EL NÚMERO 7, LIBRO I DEL VOLUMEN 2, SECCIÓN SEXTA, EL CUAL SEÑALA QUE EN EL MISMO SE DEFINE LA ESTRATEGIA E INSTRUMENTACIÓN A SEGUIR PARA LOGRAR EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA LOCALIDAD DE NOGALES, *“y a través de matrices de compatibilidades inducir un patrón de asentamientos que apoye el desarrollo integral con un crecimiento racional y equilibrado, reglamentando los usos de suelo y las inversiones en obras de infraestructura para mejorar las condiciones de habitabilidad.”*

DE ACUERDO A NUESTRO MARCO NORMATIVO EL DESARROLLO URBANO COMPRENDE ENTRE OTROS EL PROCESO DE PLANEACIÓN Y REGULACIÓN DE LA FUNDACIÓN, CONSERVACIÓN, MEJORAMIENTO Y CRECIMIENTO DE LOS CENTROS DE POBLACIÓN.

EN ESE SENTIDO CABE MENCIONAR QUE LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO NO ES SÓLO UNA FACULTAD Y OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES, SINO TAMBIÉN DE LOS PROPIETARIOS DE LOS SUELOS AFECTADOS POR LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO. ES DECIR, LAS NORMAS QUE SEÑALAN LA MANERA DE LLEVAR A CABO EL DESARROLLO URBANO Y EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL ESTABLECEN LAS REGLAS PARA LOS PARTICULARES CON RESPECTO A SU DERECHO DE PROPIEDAD O POSESIÓN FRENTE A LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA COLECTIVIDAD, REPRESENTADO POR LAS AUTORIDADES, DE MANERA TAL QUE SE PERMITA A LOS PARTICULARES EXPLOTAR SUS PROPIEDADES SIN AFECTAR EL INTERÉS SOCIAL Y LA PLANEACIÓN DEL DESARROLLO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE QUE SE TRATE.

DE ACUERDO A LO ANTERIOR LA PROPIEDAD PRIVADA EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN TIENEN POR MANDATO DE LEY UNA CARGA, POR MEDIO DE LA CUAL SU TITULAR QUEDA OBLIGADO A SUJETARSE A DIVERSAS MODALIDADES E INCLUSO A ABSTENERSE DE REALIZAR GIROS O ACTIVIDADES EN SU PROPIEDAD PRIVADA, CUANDO SE ESTIMEN

NECESARIAS PARA CUMPLIR LOS OBJETIVOS DEL PLAN O PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO EMITIDO CONFORME A LA LEY. SIN EMBARGO DICHA CARGA NO ES ARBITRARIA Y MENOS PUEDE IMPONERSE SIN QUE SEA CONOCIDA POR EL PARTICULAR CON ANTERIORIDAD, PUES NUESTRAS DISPOSICIONES LEGALES EN ARAS DE SALVAGUARDAR LA SEGURIDAD JURÍDICA DE LOS GOBERNADOS HAN ESTABLECIDO DIVERSOS MECANISMOS A LOS QUE DEBEN DE SUJETARSE LAS AUTORIDADES PARA PODER LLEVAR A CABO UNA OBRA PÚBLICA. DE ESTA FORMA, LA CARGA MENCIONADA PARA LOS PROPIETARIOS DE BIENES SE JUSTIFICA SIEMPRE Y CUANDO ESTÉ DEBIDAMENTE SEÑALADA EN LOS PLANES O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, COMO EN LA ESPECIE, PARA QUE EL PROPIETARIO TENGA PLENA CERTEZA Y SEGURIDAD JURÍDICA DE LAS OBLIGACIONES A LA QUE SE ENCUENTRA SUJETA COMO PROPIETARIA DE SUS INMUEBLES. LO ANTERIOR SE DESPRENDE DEL ARTÍCULO 12 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS QUE DISPONE LO SIGUIENTE.

Ley General de Asentamientos Humanos

ARTÍCULO 12.- La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, se llevarán a cabo a través de:

- I. El programa nacional de desarrollo urbano;*
- II. Los programas estatales de desarrollo urbano;*
- III. Los programas de ordenación de zonas conturbadas;*
- IV. Los planes o programas o programas municipales de desarrollo urbano;*
- V. Los programas de desarrollo urbano de centros de población, y*
- VI. Los programas de desarrollo urbano derivados de los señalados en las fracciones anteriores y que determinen esta Ley y la legislación estatal de desarrollo urbano.*

Los planes o programas o programas a que se refiere este artículo, se regirán por las disposiciones de esta Ley y en su caso, por la legislación estatal de desarrollo urbano y por los reglamentos y normas administrativas estatales y municipales aplicables.

DE ACUERDO A LO QUE DISPONE EL PRECEPTO CITADO, LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR LOS PARTICULARES, QUE SE LLEVEN A CABO CONTRARIANDO LOS PLANES O PROGRAMAS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, CONSTITUYEN SIN DUDA UN ACTO ILEGAL CARENTE DE VALIDEZ Y POR LO TANTO SUSCEPTIBLE DE SER SANCIONADO. OBSÉRVESE LO QUE AL EFECTO SEÑALA LOS ARTÍCULOS 53 Y 57 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS:

Ley General de Asentamientos Humanos

ARTICULO 53.- No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y

predios que contravengan esta Ley, la legislación estatal en la materia y los planes o programas o programas de desarrollo urbano.

Ley General de Asentamientos Humanos

ARTICULO 57.- Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del suelo u otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los planes o programas o programas en la materia, los residentes del área que resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Dicho derecho se ejercerá ante las autoridades competentes, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, y deberán resolver lo conducente en un término no mayor de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

ES CLARO PUES, QUE NO SÓLO LAS AUTORIDADES, SINO TAMBIÉN LOS PARTICULARES ESTÁN SUJETOS A LAS REGULACIONES EN MATERIA DE DESARROLLO URBANO, ESPECÍFICAMENTE EN LO QUE SE REFIERE A LOS PLANES O PROGRAMAS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO.

SIENDO ASÍ, LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES O PROGRAMAS O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, COMO LO ES NUESTRO PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE NOGALES, SONORA CONSTITUYEN UNA POTESTAD PÚBLICA POR MEDIO DE LA CUAL EL "MODELO" CONTENIDO EN LOS PLANES O PROGRAMAS RESPECTIVOS SE MATERIALIZA, ES DECIR, SE TRANSFORMA LA "REALIDAD FÍSICA" DE CONFORMIDAD CON LOS PLANES O PROGRAMAS. DE ALLÍ QUE REITERAMOS LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES O PROGRAMAS O PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SEA UNA OBLIGACIÓN DE LAS AUTORIDADES, Y TAMBIÉN DE LOS PARTICULARES RESPALDA ESTE CRITERIO LO PREVISTO EN LOS ARTÍCULOS 15 Y 16 DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS:

Ley General de Asentamientos Humanos

ARTICULO 15.- Los planes o programas o programas estatales y municipales de desarrollo urbano, de centros de población y sus derivados, serán aprobados, ejecutados, controlados, evaluados y modificados por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la legislación estatal de desarrollo urbano, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

ESTA CONCEPCIÓN DE LA OBLIGATORIEDAD PARA LAS AUTORIDADES Y PARTICULARES DE RESPETAR LOS PLANES O PROGRAMAS Y PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ES TAMBIÉN RECOGIDA POR NUESTRAS LEYES ESTATALES, ESPECÍFICAMENTE EN LOS

ARTÍCULOS 20 Y 21 DE LA LEY 254, LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, PARA EL ESTADO DE SONORA, CONFORME AL CUAL LAS ACTUACIONES DE LOS ÓRGANOS PÚBLICOS EN MATERIA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEBERÁN SUJETARSE OBLIGATORIAMENTE A LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO APROBADOS. OBSÉRVESE LO QUE SEÑALA DICHO ARTÍCULO:

Ley 254, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para el Estado de Sonora

ARTÍCULO 20.- Las disposiciones normativas contenidas en los programas serán obligatorias para las autoridades y los particulares. Las acciones e inversiones que se lleven a cabo en el territorio estatal deberán ser congruentes con los programas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano a que se refiere esta ley.

ARTÍCULO 21.- El ejercicio del derecho de propiedad, cualquiera que sea su régimen jurídico, posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a lo dispuesto en los programas, las autorizaciones y licencias, lineamientos y restricciones de que trata esta ley.

REITERAMOS PUES QUE NI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, NI DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS NI LA LEY 254, LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, PARA EL ESTADO DE SONORA SE DESPRENDE QUE LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES O PROGRAMAS DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO ES OPTATIVA PARA LOS PARTICULARES O LOS ENTES PÚBLICOS; ANTES POR EL CONTRARIO, SE CONSAGRA QUE ELLO ES UNA OBLIGACIÓN PARA TODOS Y POR LO TANTO TAMBIÉN ES UNA OBLIGACIÓN DE LOS PARTICULARES COLABORAR Y PARTICIPAR PARA EVITAR EFECTUAR ACTOS CONTRARIOS A LOS PLANES O PROGRAMAS O PROGRAMAS DE DESARROLLO. ESE PRINCIPIO ES REITERADO CONSTANTEMENTE EN LA LEY 254, LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, PARA EL ESTADO DE SONORA, PERO ESPECIALMENTE EN SUS NUMERALES 66 Y 68, CUYO TENOR ES EL SIGUIENTE:

Ley 254, Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, para el Estado de Sonora

ARTÍCULO 66.- Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad sobre los bienes inmuebles ubicados en dichos centros, cualquiera sea su régimen

jurídico, se sujetará a las normas contenidas en los programas de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano y los usos, destinos, reservas y provisiones derivados de ellos.

ARTÍCULO 68.- No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los programas de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano. No podrá inscribirse en el Registro Público de la Propiedad ningún acto, convenio, contrato o afectación que no se ajuste a la normatividad estatal y municipal en la materia.

DE ESTA FORMA NOS ES POSIBLE AFIRMAR QUE TANTO NUESTRA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, COMO LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS Y LA LEY 254, LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO, PARA EL ESTADO DE SONORA ESTABLECEN QUE PARA LA EJECUCIÓN DEL DESARROLLO MUNICIPALES LAS AUTORIDADES ESTÁN AL PRINCIPIO DE LA IMPERATIVIDAD DE LOS PLANES O PROGRAMAS, PUES EN ELLOS SE LES ESTABLECE LA OBLIGACIÓN DE CUMPLIR CON SUS DISPOSICIONES, OBLIGACIÓN QUE TIENE COMO FIN ENTRE OTROS, DOTAR DE SEGURIDAD JURÍDICA A LOS GOBERNADOS.

UNA VEZ SEÑALADO LO ANTERIOR, CABE SEÑALAR QUE EN EL PROGRAMA MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN, NOGALES SONORA, PUBLICADO EN EL BOLETÍN OFICIAL DEL ESTADO DE SONORA EL DÍA 14 DE SEPTIEMBRE DE 2000, Y DEBIDAMENTE INSCRITA EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD DE ESTE DISTRITO JUDICIAL, EN FECHA 13 DE DICIEMBRE DE 2000, BAJO NÚMERO 7, LIBRO I DEL VOLUMEN 2, SECCIÓN SEXTA, SE ESTABLECE CON TODA CLARIDAD LA TABLA DE COMPATIBILIDAD PARA LOS USOS DE SUELO POSIBLES EN NUESTRA CIUDAD.

MUY ATENTAMENTE

LIC. JAVIER ROBLES MORALES
TITULAR DEL ÓRGANO DE CONTROL Y
EVALUACIÓN MUNICIPAL